

جامعة مؤتة

كلية الدراسات العليا

أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني

إعداد الطالب

أحمد مسعد أبو سمهدانه

إشراف الأستاذ الدكتور

جعفر المغربي

رسالة مقدمة إلى كلية الدراسات العليا

استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة

الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص

جامعة مؤتة، 2015

أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني

أحمد أبو سمهدانه

2015

الآراء الواردة في الرسالة الجامعية

لا تعبر بالضرورة عن وجهة نظر جامعة مؤتة

بسم الله الرحمن الرحيم



MUTAH UNIVERSITY College of Graduate Studies	جامعة مؤتة كلية الدراسات العليا

نموذج رقم (١٤)

قرار إجازة رسالة جامعية

تقرر إجازة الرسالة المقدمة من الطالب احمد مسعد ابو سمهدانة الموسومة بـ:

احكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الاردني

استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في **قانون**.

القسم: القانون الخاص.

	التوقيع	التاريخ	
أ.د. جعفر محمود المغربي		29/10/2015	مشرفاً ورئيسا
د. باسل محمود النوايسة		29/10/2015	عضواً
د. اسيد حسن الذنيبات		29/10/2015	عضواً
د. ابراهيم صالح الصرايرة		29/10/2015	عضواً

عميد الدراسات العليا



د. محمد المحاسنة

MUTAH-KARAK-JORDAN
Postal Code: 61710
TEL :03/2372380-99
Ext. 5328-5330
FAX:03/ 2375694
e-mail: dgs@mutah.edu.jo sedgs@mutah.edu.jo
http://www.mutah.edu.jo/gradest/derasat.htm

مؤته – الكرك – الاردن
الرمز البريدي : ٦١٧١٠
تلفون :٠٣/٢٣٧٢٣٨٠-٩٩
فرعي 5328-5330
فاكس 375694 ٠٣/٢
البريد الالكتروني
الصفحة الالكترونية

الإهداء

إلى من تجرع الكأس فارغاً ليسقني قطرة حب... إلى من كلّت أنامله وتشققت كفّاه وخانته قدماه ليقدم لنا لحظة سعادة... إلى من حصد الشوك وحرقت الشمس جبينه ليمهد لنا الطريق إلى الحياة إلى القلب الحنون والكبير أبي أطال الله بعمره.

إلى أمي التي مهما كبرتُ سأبقى طفلها أهديكي رسالتي لتهديني الرضا والدعاء.

إلى سندي وظهري... وعزوتي وكل دنياي... أشقائي وشقيقاتي

إلى التي صبرت عليَّ شهوراً طوال كنت فيها معتكفاً على البحث والدراسة فتحملت هجر الليالي ومدافعة الأيام، زوجتي الغالية، فأحمد الله الذي أكرمني بها، فنعم الزوجة الصالحة هي، مع خالص حبي لها وأغلى الأمنيات.

إلى صاحب المواقف الصعبة إلى أخي الكريم المعطاء صاحب القلب الطيب الذي كان هو الدافع لإكمال دراستي مادياً ومعنوياً أخي محمد أبو تالين.

إلى حياة الروح ... وروح الحياة ... إلى أبنائي وقرة عيني فهد وعدي اللذين طالما بعثروا أوراقي وأقلامي بأناملهم الصغيرة

أهدي ما وفقني إليه ربي رداً للجميل الذي أحمله لهم جميعاً

أحمد مسعد أبوسمهدانه

الشكر والتقدير

أشكر الله –تعالى– فهو المنعم المتفضل قبل كل شيء، أشكره أن حقق لي ما أصبو إليه في استكمال درجة الماجستير في القانون.

كما لا بد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في هذه المرحلة الدراسية من وقفة نعود بها إلى أعوام قضيناها في رحاب جامعة مؤتة مع أساتذتنا الكرام، الذين قدموا لنا الكثير الكثير فكل الشكر وكل الامتنان إلى جامعة مؤتة ممثلة بعطوفة الأستاذ الدكتور رئيس الجامعة، والهيئتين الأكاديمية والإدارية فيها، وكل من مدَّ لي يد العون والمساعدة في إنجاز هذا البحث.

كما أنني أتوجه بالشكر الخاص والتقدير إلى من علمني التفاؤل والمضي إلى الأمام إلى من رعاني وحافظ علي، إلى من وقف إلى جانبي عندما ظللت الطريق إلى الأستاذ الدكتور جعفر المغربي عميد كلية الحقوق، فلك مني شكر بحجم الكون، وامتنان يتجاوز حدود الأرض والسماء، كما أتقدم بالشكر الواجب إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة بقبول مناقشة هذه الرسالة.

كما أوجه شكر إلى أخي الذي لم تلده أمي الذي أنذر نفسه لخدمة الوطن والأمة إلى من كلله الله بالهيبة والوقار وعلمني الصبر وحثني على العلم والعطاء، وائل المعايطة، أبو غيث.

أحمد مسعد أبوسمهدانه

فهرس المحتويات

الملخص

أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني

أحمد مسعد أبو سمهدانه

جامعة مؤتة،2015

إذا كان الأصل في القضاء العادي (الموضوعي) أنْ يقوم على الفصل بأصل الحق فإنَّ القضاء المستعجل يؤدي وظيفته من خلال تحسس ظاهر الأوراق دون التعمق في مضمونها بغية اتخاذ إجراء سريع بمناسبة أمر لا يحتمل التأخير لما ينطوي عليه من خطر داهم.

ولقد تناولنا من خلال هذه الدراسة أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، حيث قمنا بالتطرق في التمهيد إلى الأحكام العامة للقضاء المستعجل ضمن الحد الذي لا يخرجنا عن الغاية من هذه الدراسة، كما تطرقنا في الفصل الأول إلى النظام القانوني لطلب استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين، أما الفصل الثاني فكان يبحث مدى اعتبار طلب استرداد المأجور طلباً مستعجلاً .

وقد انتهت الدراسة إلى عدم ملائمة المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين مع طبيعة القضاء المستعجل. وأن المادة(19) لا تحقق التوازن المنشود بين مصلحتي المؤجر والمستأجر وفي الخاتمة تناولنا أهم النتائج والتوصيات.

Abstract

The provisions of taking back the rented property in the Jordanian law of owners and tenants

Ahmad Abu Samhdan

Mu'tah University, 2015

If the rule in the ordinary jurisdiction (objective) is to judge based on the origin of right, the urgent justice performs its duty by testing the provided documents without a profound discussion of its implied content in order to take a rapid procedure due to a case that can’t be delayed as delaying may cause harm.

This study addressed the provisions of taking back the rented property in the Jordanian law of owners and tenants. The preface dealt with the general rules of the urgent justice within the limits that keep us within the aim of this study. The first chapter addressed the legal system regarding the request of taking back the rented property in the Jordanian law of owners and tenants, while the second chapter discussed the degree at which the request of taking back the rented property is considered urgent.

The study concluded that the item number 19 of the owners and tenants Law is considered inadequate with the nature of the urgent judiciary, and that the item number 19 does not achieve the desired balance between the interest of both owners and tenants. In conclusion we addressed the most important findings and recommendations.

المقدمة

عند الاطلاع على العقود المسماة نجد عقد الإيجار يحتل مكانة عالية بين هذه العقود، ويعد من أكثر العقود انتشاراً ، وله أهمية اقتصادية واجتماعية؛ فهو الذي يتيح للمالكين استثمار واستغلال ملكهم؛ وهو الذي يتيح للمستأجرين الانتفاع بما لا يملكون، حيث يجدون مستقراً لهم لممارسة أعمالهم التجارية.

ومن الملاحظ أنَّ قانون المالكين والمستأجرين حظي باهتمام كبير من المشرع الأردني ويلاحظ ذلك من خلال جملة التعديلات التي مر بها هذا القانون خلال فترة زمنية قصيرة[1]، ويعود ذلك إلى المشاكل والمنازعات التي تنتج عن تعارض وتضارب مصالح المؤجرين والمستأجرين.

ولكن هذه التعديلات وبالأخص تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم(30) لسنة 2000 وما بعده من تعديلات قد بالغت في حماية المؤجر في عدة مواقع من هذا القانون ولقد ركزت في هذه الدراسة على التعديل الوارد في قانون المالكين والمستأجرين رقم(17) لسنة 2009[2] والذي بالغ المشرع في حماية المؤجر على حساب المستأجر مما أدى ذلك إلى خلق حالة من عدم التوازن المنشود بين مصلحتي المؤجر والمستأجر، ولقد جاءت عدة تعديلات على قانون المالكين والمستأجرين رقم(30) لسنة 2000، ولن نتناول في هذه الدراسة كافة هذه التعديلات التي أوجدت حماية قانونية للمؤجر، وإنَّما سنتناول من هذه التعديلات جانباً واحداً فقط وهي أحكام استرداد المأجور الواردة في المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم(17) لسنة 2009 وذلك لأهمية هذا الموضوع على الصعيدين العملي والنظري.

ونجد أن نص المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009 قد استحدث آلية جديدة لإخلاء المأجور أو استرداده، حيث أعطت هذه المادة الحق للمؤجر باللجوء إلى القضاء المستعجل باسترداد مأجورة أو إخلائه وذلك في حالة

([1]) مر قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بعدة تعديلات أولها القانون رقم 30 لسنة 2000 ثم القانون رقم 17 لسنة 2009 والقانون رقم (43) لسنة 2010 والقانون رقم 22 لسنة 2011 وأخيراً القانون رقم (14) لسنة 2013.

([2]) المنشور على الصفحة (4356) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4979)، تاريخ 2009/9/1.

واحدة من حالات إخلاء المأجور وهي حالة انتهاء مدة العقد المحددة بحكم القانون، أو انتهاء المدة المحددة في العقد ومن ثم يمتنع المستأجر عن رد المأجور أو إخلائه، فعندها يصدر قاضي الأمور المستعجلة قراراً بإخلاء المأجور بدلاً من إقامة دعوى موضوعية أمام القضاء العادي.

وعند النظر إلى القضاء المستعجل في القانون الأردني نجد أنَّ المشرع استحدث هذا القضاء في المواد(31-33) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم(24) لسنة 1988[1]، وكان هذا الاستحداث استجابة للتطور الذي طرأ على أوضاع الحياة من أجل توفير حماية مؤقتة لصاحب الحق ودون التعرض لأصل الحق المدعى به، وجعل اختصاص قاضي الأمور المستعجلة لرئيس محكمة البداية أو من يقوم مقامه أو من ينتدبه لذلك من قضاتها وقاضي الصلح في الدعاوي التي تدخل ضمن اختصاصه[2] اختصاصاً نوعياً أياً كان قيمته، وهي الحالات التي نصت عليها المادة (32) من ذات القانون[3] وهي على نوعين فالأولى: مسائل مستعجلة بطبيعتها وهي تلك التي يخشى عليها من فوات الوقت، والثانية: مسائل مستعجلة بنص القانون هي تلك التي نصت عليها الفقرات(2،3،4) من المادة (32) من ذات القانون.

وبما أنَّ المشرع الأردني قد حدد اختصاصات قاضي الأمور المستعجلة حصراً في المادة(32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، إلا أنَّه استحدث حالة أخرى

([1]) المنشور على الصفحة (735) من الجريدة الرسمية عدد (3545) تاريخ 1988/4/2.

([2]) المادة (31) من قانون أصول المحاكمات الأردني لسنة 1988.

([3]) نصت المادة(32) من قانون المحاكمات المدنية على أنه " يحكم قاضي الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحق بالأمور التالية على أن هذا لا يمنع من أن اختصاص محكمة الموضوع أيضاً بهذه المسائل إذا رفعت إليها بطرائق التبعية:1- المسائل المستعجلة التي ينحسر عليها من فوات الوقت: النظر في طلبات تعيين وكيل أو قيم على حال الحجز التحفظي أو الحراسة أو منع السفر3- الكاشف المستعجل لإثبات الحالة4- دعوى سماع الشاهد الذي ينحشر فوات فرصته للاستشهاد به على موضوع لم يعرض على القضاء ويتحمل عليه وتكون مستلزماته كلها على من طلبه".

أوردها في قانون المالكين والمستأجرين رقم(17) لسنة 2009 وهي طلب إخلاء المأجور أو استرداده بسبب انتهاء مدة عقد الإجارة؛ وبهذا يكون قد خرج على مهمة القضاء المستعجل الذي لا يمس الموضوع ولا يحكم بالحق المطالب به، وإنما يتخذ إجراءات احترازية ووقائية كالحجز التحفظي ومنع السفر.

فمن هذا المنطلق جاءت فكرة هذه الدراسة القائمة على معرفة أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني ومدى توافق هذه الأحكام وبالأخص الآلية الجديدة لرد المأجور أو إخلائه الواردة في المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين مع أحكام القضاء المستعجل.

فهل كان المشرع موفقاً في استحداثه للمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين والباحثة في استرداد المأجور أم لا؟

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في الوقوف على معرفة أحكام استرداد المأجور وفق نص المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم(17) لسنة 2009 وذلك من خلال معرفة مدى انسجام آلية استرداد المأجور المستحدثة في هذا القانون مع أحكام القضاء المستعجل؟ وهل كان المشرع موفقاً عندما استحدثت المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم(17) لسنة 2009 أم لا وفقاً للتشريع الأردني؟

حدود البحث

ما يهمنا في هذه الدراسة هو تسليط الضوء على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بموجب حكم المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين، بحيث لا يكون تعرضنا للأحكام العامة للقضاء المستعجل إلا بقدر الضرورة اللازمة لهذا الموضوع.

أسباب اختيار البحث

الإفرازات العلمية التي نجمت عن تطبيق آلية الإخلاء المستحدثة لدى قاضي الأمور المستعجلة حيث بالغت هذه الألية في حماية المؤجر دون الالتفات إلى الموازنة بين مصلحتي المؤجر والمستأجر ودون مراعاة الأحكام العامة للقضاء المستعجل.

أهداف البحث

بيان أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين مع البحث في مدى التوافق والتكامل بين هذه الأحكام وبين اختصاص القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

منهجية البحث

1. تم إتباع المنهج التحليلي التطبيقي وذلك من خلال عرض النصوص القانونية المتعلقة بالقضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني والنصوص القانونية المستحدثة بشأن آلية إخلاء المأجور لدى القضاء المستعجل وذلك من خلال العمل المكتبي والدراسة المعمقة والتحري وتقصي أصول الفكرة وتحليلها بشكل منطقي.
2. كما سنقوم بعرض الاجتهادات القضائية لمحكمة التمييز الأردنية في عدة موضوعات من هذا البحث.

خطة البحث

حتى تكتمل لنا فكرة هذه الدراسة بشكل معمق وتأصيلي رأينا أنه يجب تقسيم هذا البحث إلى فصلين يسبقهما تمهيد.

التمهيد: الأحكام العامة للقضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية

الفصل الأول: النّظام القانوني لطلب استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين.

الفصل الثاني:مدى اعتبار طلب استرداد المأجور طلباً مستعجلاً. ثم نختم هذا البحث بخاتمة وعدة نتائج وتوصيات

صعوبات البحث

أن أبرز صعوبات هذا البحث هي ندرة الأبحاث والدراسات القانونية في مجال الآلية المستحدثة لإخلاء المأجور في قانون المالكين والمستأجرين رقم(17) لسنة 2009. ولا يوجد دراسات سابقة إلا بحث واحد بعنوان "اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، د. منصور الصرايرة، دراسة في التشريع الأردني، بحث منشور في مجلة مؤتة، المجلد (3)، العدد (2) لشهر نيسان لعام 2011.

الفصل الأول

الأحكام العامة للقضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية

الفصل التمهيدي

بداية وحتى تكتمل لنا صور أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني لا بُد لنا أن نبين الأحكام العامة للقضاء المستعجل في ضوء قانون أصول المحاكمات الأردني، وذلك من خلال توضيح ماهيته وشروط اختصاصه وإجراءات الطلب المستعجل وذلك حتى تكتمل صورة هذه الدراسة، وتوضيح نطاق اختصاص القضاء المستعجل في استرداد المأجور وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين المعدّل.

وبما أنَّ حق اللجوء إلى القضاء هو حق كفله الدستور الأردني في المادة (101) من الدستور، وحتى يوفر هذا اللجوء للشخص الحماية الكاملة لحقوقه لا بُدّ أن يقوم على حسن سير القضاء وعلى حسن التقدير المناسب في فحص ادعاءات أطراف النزاع، وتحديد من هو أجدر بالحماية القضائية ليحكم له بذلك، ويصدر القرار بالحكم في الدعاوي المعروضة على القضاء ويكون هذا الحكم ملزماً للخصوم وخاصة أنَّ حق الخصوم قد أحيط بضمانات التقاضي.

ولكن الاعتبارات التي تقوم على العدالة وحسن سير القضاء قد تقود إلى إطالة أمد النزاع وذلك من خلال تأني القاضي في فحص طلبات الخصوم وتحديد مراكزهم القانونية وتحديد الخصم الذي يكون أجدر بالحماية، ويمتد أجل النزاع أيضاً من خلال إتاحة المجال إلى الخصمين لعرض موضوع النزاع وتقديم البينة على صحة وجهة نظر كل فريق، ناهيك عن مماطلة الخصوم سيئي النية.

وهذه الضمانات التي أسس عليها حق الادعاء وإجراءات التقاضي- ومنها مبدأ التقاضي على درجتين- لهما آثار إيجابية في تأمين محاكمات وإصدار أحكام عادلة إلا أنَّها في ذات الوقت تجعل من بطئ المحاكمة وتأخيرها الثمن الباهظ الذي يتعين

على الحق أن يدفعه حتى يخرج صافياً إلى حيز الوجود وهو ينال من هذا الحق بالقدر الذي تطول فيه المحاكمة[1].

ويرى المشرع أنَّ الاكتفاء باللجوء إلى القضاء العادي وضرورة إجراءاته قد لا يتناسب مع ما تقتضيه بعض الحالات الخاصة التي يستلزم الفصل فيها السرعة ويخشى عليها من فوات الوقت[2]، ويكون من الصعب تلافي الأضرار التي تصيب المتضرر في حالة اللجوء إلى إجراءات التقاضي العادية.

ونتيجة لهذه الأسباب قام المشرع الأردني باستحداث القضاء المستعجل في المواد (31-33) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، والذي هو بطبيعته قضاء وقتي لا يحسم جوهر النزاع المعروض عليه بشكل نهائي، ولا يمس أصل الحق بل يوفر الحماية القضائية المؤقتة لحين الفصل في الحق من محكمة الموضوع.

إلا أنه غالباً ما تكون الأسباب التي يقوم عليها هذا الحكم بمثابة الخطوط الرئيسية الموصلة لحل النزاع، وبهذا أصبح من المشاهد عملاً أنَّ كثيراً من المسائل المعقدة التي يقوم قاضي الأمور المستعجلة على دراستها ويوفق فيها إلى إيجاد علاج وقتي سديد قد يغني عن اللجوء إلى القضاء الموضوعي ويهدي الخصوم إلى طريق الحق[3].

وسيتم بحث الأحكام العامة للقضاء المستعجل ضمن الحد الذي يلزم هذه الدراسة؛ لأنه لو تم التطرق للقضاء المستعجل بشكل مفصل سيتطلب منا دراسة كبيرة لا مجال لها في هذه الدراسة، حيث ستخرجنا عن الهدف المرجو منها، والذي يهمنا في القضاء المستعجل هو تسليط الضوء على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بموجب حكم

---

(1) رينيه القبعيتي، توسيع اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وشرط عدم التعرض لأصل الحق، مكتبة صادر ناشرون لبنان، 2012، ص14.

(2) أحمد خليل، أصول المحاكمات المدنية، الدار الجامعية بيروت، 1994، ص196.

(3) محمد علي راتب ومحمد نصر الدين كامل ومحمد فاروق كامل، قضاء الأمور المستعجلة، الجزء الأول، عالم الكتب، القاهرة، 1983، ص134.

المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين بحيث يكون تعرضنا للأحكام العامة للقضاء المستعجل بقدر الضرورة اللازمة لهذا الموضوع[1].

وسنتناول في هذا التمهيد مبحثين:

المبحث الأول: ماهية القضاء المستعجل وشروط اختصاصه.

المبحث الثاني: إجراءات الطلب المستعجل.

1.1 ماهية القضاء المستعجل وشروط اختصاصه

إن القضاء المستعجل صورة من صور الحماية القضائية؛ لأنه يواجه عارضاً قانونياً وهو الاستعجال، وهو فرع من فروع القضاء المدني لا يتقيد بإجراءات التقاضي العادية ويختص بالفصل في المسائل المستعجلة، وهي المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت أو التي ينص القانون على أنها من اختصاصه[2].

وإنّ ماهية القضاء المستعجل تتطلب التعريف بالقضاء المستعجل وتحديد معناه وشروط اختصاصه ولهذا سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: تحديد مفهوم القضاء المستعجل.

المطلب الثاني: شروط قبول الدعوى المستعجلة.

1.1.1 تحديد مفهوم القضاء المستعجل

عند مراجعة نصوص المواد (31، 32 ،33) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي تنظم أحكام القضاء المستعجل تبين بأنَّ المشرع الأردني لم يبين معنى

([1]) للاطلاع على المزيد من القضاء المستعجل، راجع مصطفى مجدي هرجه، الموسوعة القضائية الجديدة في القضاء المستعجل، دار الفكر والقانون، المنصورة، ط 2005، راجع د محمد طلال الحمصي، نظرية القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني لسنة 1988، دار البشير، عمان، ط 1996، راجع محمد علي راتب، محمد نصر، محمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، عالم الكتب، الطبعة السابعة،1985.

([2])الأخرس، نشأت، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، الجزء الأول، دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى، 2008، ص306.

القضاء المستعجل بل اقتصر على أن قاضي الأمور المستعجلة هو الذي يحكم في الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بأصل الحق[1].

وكان السبب في عدم تحديد مفهوم القضاء المستعجل من قبل المشرع هو أنَّ المشرع يدرك أن التعريف هو من مهام الفقه وليس من مهام المشرع، ونجد أن ما فعله المشرع في السكوت عن تعريف القضاء المستعجل هو أمر مستحسن بهذا الخصوص، حيث اقتصر على بيان حالاته وأحكامه، وذلك في المواد (141) وما بعدها في قانون أصول المحاكمات المدنية.

فلذلك عند تحديد مفهوم القضاء المستعجل يجب الرجوع إلى الفقه وأحكام القضاء:

أولاً : مفهوم القضاء المستعجل في الفقه القانوني:

يوجد هناك عدة مفاهيم فقهية للقضاء المستعجل وسنقوم بعرض هذه الآراء الفقهية لتعريف وتحديد مفهوم القضاء المستعجل، كون أن القضاء المستعجل أُستحدث للتوفيق بين اعتبارات حسن سير العدالة وعدم الإضرار بمصالح الخصوم، وذلك حتى يتمكن قاضي الأمور المستعجلة من اتخاذ إجراءات وقتية سريعة حفاظاً على مصالح الخصوم، ريثما يفصل القضاء الموضوعي في أصل الحق.

فقد عرفه بعضهم بأنه[2] نظام قانوني يهدف إلى حماية الحق مؤقتاً حتى يفصل في النزاع من محكمة الموضوع.

ومنهم من يرى أنه إجراء مختصر واستثنائي يسمح للقاضي باتخاذ قرار وقتي في المسائل المتنازع عليها والتي لا تحتمل التأخير في إصدار القرار دون حصول ضرر[3].

([1]) راجع: نص المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني لسنة 1988.

([2]) القضاة، مفلح ، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، دار الثقافة، عمان، ط 2004، ص68.

([3]) هلالي، عبد الله ، في القضاء المستعجل، بحث منشور في مجلة القضاء والتشريع، السنة 26، العدد 2، 1994، ص19.

وهناك رأي يقول: أنه نظام أنشأه المشرع للتوفيق بين اعتبارين: الاعتبار الأول حسن سير القضاء ومنح الخصوم المواعيد المناسبة لإثبات ما يدعونه أو لتقديم دفوعهم، والاعتبار الثاني هو أن إطالة أمد التقاضي بسبب الخصوم سيئي النية يؤدي إلى تأخير الفصل في الدعوى ويكون سبباً في الإضرار بمصالح الخصوم، وأن مقتضى هذا النظام إسعاف الخصوم بأحكام سريعة قابلة للتنفيذ الجبري، وهذه الأحكام تضع الخصوم في مركز مؤقت ريثما يفصل في أصل الحق[1].

ويرى بعض المختصين أن القضاء المستعجل هو فرع من القضاء المدني يختص بالفصل في المنازعات المستعجلة ويحكم فيها من ظاهر المستندات دون المساس بأصل الحق الذي يبقى سليماً للمتقاضين يناضلون فيه أمام قاضي الموضوع[2].

فمن خلال هذه المفاهيم في القضاء المستعجل نلاحظ أن الفقهاء لم يجمعوا على مفهوم معين للقضاء المستعجل ولكنها كانت تدور حول معنى أو فكرة واحدة أساسية، هي أن القضاء المستعجل يعد إجراءً مختصراً وذو صبغة وقتية، يهدف بالأساس إلى حفظ الحق دون إكسابه أو إهداره، مع توافر شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق[3].

ثانياً: مفهوم القضاء المستعجل في أحكام القضاء:

بالرجوع إلى أحكام القضاء نجد أن القضاء لم يضع تعريفاً محدداً للقضاء المستعجل بل اقتصر الأمر على بيان شروطه وبعض أحكامه، ففي إحدى القرارات عرف القضاء الاستعجال بأنه: "الخطر المحدق بالحق المطلوب حمايته بإجراء وقتي

([1])النمر، أمينة، مناط الاختصاص والحكم في الدعاوى المستعجلة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1967، ص17.

([2])الحمصي، محمد طلال، نظرية القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية، دار البشير، الطبعة الأولى، ص58.

([3]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، دراسة في التشريع الأردني، بحث منشور في مجلة مؤتة المجلد (3) العدد (2) لشهر نيسان لعام 2011، ص173.

لا تسعف فيه إجراءات التقاضي العادية ويتحقق ركن الاستعجال إذا اتضح لقاضي الأمور المستعجلة أن الإجراء الوقتي المطلوب اتخاذه محافظة على الحق المطلوب حمايته لا يحتمل الانتظار حتى يعرض أصل النزاع على قضاة الموضوع، وعليه فإن اختصاص القضاء المستعجل يقف عند حد اتخاذ إجراء وقتي مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق[1].

وفي حكم آخر تم تعريفه "بأنه الخطر المحدق بالحق المطلوب حمايته بإجراء وقتي لا تسعف فيه إجراءات التقاضي العادية، ويتحقق ركن الاستعجال إذا استبان لقاضي الأمور المستعجلة أن الإجراء الوقتي المطلوب اتخاذه المحافظة على الحق الذي يخشى عليه أمر لا يحتمل الانتظار حتى يعرض أصل النزاع على قضاة الموضوع، وعليه فإن اختصاص القضاء المستعجل يقف عند حد اتخاذ إجراء وقتي مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق وأنه لا يجوز الاتفاق على إسباغ اختصاص يتجاوز هذا الحد، ولا بد لتوافر الأمر المستعجل الذي ينعقد فيه الاختصاص للقضاء المستعجل أن تتوفر فيه صفة الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق أو أي حالة خاصة أخرى نصت القوانين على اعتبارها حالة مستعجلة وأن صفة الاستعجال تتبع من طبيعة الحق المتنازع عليه وماهية الإجراء الوقتي المطلوب للمحافظة عليه وليس للخصوم أن يسبغوا متى شاءوا على دعواهم صفة الاستعجال حتى تقبل أمام القضاء المستعجل لأن الاستعجال ليس وصفاً وإنما هو حالة يستظهرها قاضي الأمور المستعجلة وتختلف باختلاف ظروف كل دعوى وعليه فالاستعجال مبدأ مرن غير محدد"[2].

وعليه ومن خلال استعراض هذه التعريفات يتبين أن مجمل هذه التعريفات قد تناولت تعريف القضاء المستعجل من خلال الاقتصار على تعرف أحد أركانه المتمثل

([1]) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2010/1379 (هيئة خماسية) تاريخ 2010/4/28 منشورات مركز عدالة.

([2]) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 1999/3237 (هيئة خماسية) تاريخ 2000/1/13 منشورات مركز عدالة، وقرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2005/1646 (هيئة خماسية) تاريخ 2006/11/8 منشورات مركز عدالة.

بركن الاستعجال، في حين أن هذه التعريفات تجاهلت تعريف القضاء المستعجل كجهة قضاء مختص بنظر الأمور التي يتوافر فيها عنصر الاستعجال.

فلذلك يجب أن يقوم الفقه والقضاء بتبيان طبيعة هذا النوع من القضاء، وتبيان الهدف من إيجاد مثل هذا القضاء، كما يجب على الفقه والقضاء عند تعريف القضاء المستعجل أن يبين طبيعة القضاء المستعجل وخصائصه، حيث أن القضاء المستعجل وإن كان قضاء عاجلاً ووقتياً يعتمد على ظاهر الأوراق، إلا أنه قضاء له خصائصه التي تميزه عن القضاء العادي.

وبناءً على ما تقدم يمكن تعريف القضاء المستعجل بأنه :" فرع من فروع القضاء المدني، وهو يمثل أحد الوسائل التي هيئها المشرع لمن يريد توفير الحماية المؤقتة لحقه المهدد بالخطر الوشيك من خلال إجراءات خاصة ذات طبيعة سريعة، ويكون حكمه وقتياً على ذمة الدعوى الموضوعية ولحين الفصل فيها".

وفي اعتقادنا نجد أن هذا التعريف قد حاول أن يسد القصور الذي اعترى التعريفات الفقهية والقضائية التي تم استعراضها.

2.1.1 شروط قبول الدعوى المستعجلة

نصّت المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية أنه "يحكم قاضي الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحق بالأمور التالية ...."

عند محاولة استقراء هذا النص نجد أن الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة لا ينعقد إلا بتوافر شرطين أساسيين، وهما ضرورة توافر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

فإذا افتقرت المنازعة إلى أي من هذين الشرطين انعدم اختصاص القضاء المستعجل نوعياً بنظرها وتعين عليه الحكم بعدم الاختصاص[1]، إما لعدم وجود وجه الاستعجال، وإما للمساس بالموضوع، ومن ثم فلا يختص القضاء المستعجل بنظر النزاعات التي تفتقر إلى شرط الاستعجال ولو كان المطلوب فيها إجراءً وقتياً لا يمس

([1]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص176.

أصل الحق وأيضاً لا يختص بالفصل في المنازعة التي تمس الحقوق ولو أحاط بها شرط الاستعجال[1].

وبناءً على ذلك فإنه لا يجوز للخصوم الدفع بعدم اختصاص القضاء المستعجل إذا توافر هذان الشرطان ويجوز للخصوم الدفع بعدم اختصاص القضاء المستعجل إذا تخلف أحد الشرطين، ولا يجوز للخصوم أن يتفقوا على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بدعوى لا يتوافر فيها هذان الشرطان؛ لأن توافر الشرطين هو من قبيل النظام العام أي أن الشرطين هما من قبيل الاختصاص النوعي وكون الاختصاص النوعي من النظام العام فإن توافر شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق يكون أيضاً متعلق بالنظام العام[2].

ويترتب على ما تقدم أنّ اختصاص قاضي الأمور المستعجلة لا يتوفر بمجرد رغبة الخصوم في ذلك أو اتفاقهم صراحة على طرح النزاع أما القضاء المستعجل، بل إن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة يتولد من طبيعة الإجراء المطلوب منه الحكم فيه، والحقوق الواجب المحافظة عليها، فإذا ما طرحت أمام القضاء المستعجل دعوى تتضمن عدة طلبات بعضها يدخل في اختصاص القضاء المستعجل وبعضها الآخر يخرج عنه فإنه يختص بالحكم في الشق الداخل في اختصاصه دون الشق الآخر، فاتفاق الخصوم على أن يخضع نزاعهم للقضاء المستعجل في حالة الاختلاف يقع باطلاً ولا يعتد به ولا يتقيد به القاضي عندما يعرض عليه النزاع[3].

ولقد أكدت قرارات محكمة التمييز الأردنية، أنه حتى ينعقد الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة يجب أن يتوافر شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل

([1]) ياسين غانم، القضاء المستعجل ومشاكله العملية في الوطن العربي، تنوير للخدمات الطباعية، حمص، 1999، ص64. وأنظر: راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص6.

([2]) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص7، فقرة 2.

([3])شوشاري، صلاح الدين محمد، شرح أصول المحاكمات المدنية، دار الثقافة، عمان، ط2010، ص317.

الحق فقد جاء في إحدى أحكامها "يتحقق الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة بتوافر شرطين مجتمعين الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق"[1].

وسيتم شرح هذين الشرطين في الحد الذي نستفيد منه في دراستنا هذه دون الدخول في شرحهاشرحاً تفصيلياً، حتى نبقى ضمن هدف الدراسة.

الشرط الأول: الاستعجال:

حتى ينعقد الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة يجب أن يتوافر شرط أساسي ورئيسي ألا وهو شرط الاستعجال في النزاع الذي سينظر من قبل القضاء المستعجل.

وعند استقراء نصوص المواد (32،33) من قانون أصول المحاكمات المدنية نستطيع أن نستنبط هذا الشرط، فبموجب أحكام هذه المواد فإن قاضي الأمور المستعجلة يحكم في الطلب المقدم إليه بصفة مؤقتة وذلك دون المساس بأصل الحق في المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت، ويجب على قاضي الأمور المستعجلة في حالة عدم توافر هذا الشرط أن يحكم بعد الاختصاص من تلقاء نفسه حتى لو لم يدفع أمامه الخصوم بذلك ويجوز إبداء هذا الدفع في أي مرحلة من مراحل الدعوى لأنه اختصاص القضاء المستعجل متعلق بالنظام العام[2].

المشرع الأردني لم يضع مفهوماً محدداً للاستعجال بل اكتفى بوضع قاعدة عامة في نص المادة (32) مؤداها اختصاص القضاء المستعجل بالمسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت وذلك في الفقرة الأولى، ثم قام بتعداد المسائل المستعجلة بنص القانون في الفقرة الثانية من نص المادة، وفي رأيي الشخصي إن هذا الأمر هو أمر محمود ومسلك سليم من قبل المشرع الأردني، حيث وضع قاعدة عامة لقاضي الأمور المستعجلة تتسع لعدة حالات فيما إذا كان الأمر مستعجل أم لا، وذلك من خلال قاعدة المسألة التي يخشى عليها من فوات الوقت.

([1]) قرار محكمة التمييز رقم 2001/2465 وقرار رقم 2005/1566 هيئة خماسية، منشورات مركز عدالة.

([2])عبدالتواب، معوض، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1984، ص22. وأنظر: راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص7.

ونجد أنه لم يكن هناك تعريف معين للاستعجال فقد حاول الفقه تعريفه تعريفاً محدداً إلا أنه كان هناك عدة تعريفات له فيرى جانب من الفقه أنه "ذلك الركن الذي يتحقق كلما توافر أمر يتضمن خطراً داهماً وقد يتضمن ضرراً قد لا يمكن تلافيه إذا لجأ الخصوم إلى القضاء العادي"[1]. ومنهم من عرفه "بأنه الخطر الحقيقي المحدق بالحق المطلوب حمايته بإجراء وقتي لا تسعف فيه إجراءات التقاضي العادية ولو قصرت مواعيده"[2]، ويرى آخرون بأنه " ضرورة الحصول على الحماية القانونية العاجلة التي لا تتحقق من إتباع الإجراءات العادية للتقاضي نتيجة لتوافر ظروف تمثل خطراً على حقوق الخصم أو تضمن ضرراً قد يتعذر تداركه وإصلاحه[3].

ويبدو في رأي الباحث أن الاستعجال هو مبدأ مرن غير محدد حيث يسمح للقاضي أن يقدر عند وصفه للواقعة بأنها مستعجلة أو لا، لأن الاستعجال مبدأ ليس ثابتاً مطلقاً بل هو حالة تتغير بتغير ظروف الزمان والمكان، أي أن الأمور المستعجلة هي أبعد من أن تعد أو أن تحصى ولا يمكن الإحاطة بها إلا من خلال ضوابط يستخلصها القاضي معتمداً في ذلك على النصوص التي تحكم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.

كما يمكن القول أنَّ الاستعجال مرتبط بفكرة الخوف من زوال الحق المراد حمايته أي الخوف من الخطر الذي يحوم ويحدق بالحق وهو ما يظهر أن القضاء الأردني قد اتجه إليه في تعريفه بفكرة الاستعجال متأثراً بالفقه والقضاء المصريين وهو تأثير جيد حيث أصاب الغاية التي هدف إلى تحقيقها المشرع الأردني من فكرة القضاء المستعجل.

---

(1)أبو الوفا، أحمد، المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1980، ص414.

(2)الحمصي، محمد طلال، نظرية القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية، دار البشير، الطبعة الأولى، ص57. وأنظر: راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص26، وأنظر: هرجه، الموسوعة القضائية الجديدة في القضاء المستعجل، ص55.

(3)النمر، أمينة، قوانين المرافعات، الجزء الأول، طبعة نادي القضاة الإسكندرية، 1982، ص312 وما بعدها، هذا التعريف مشار إليه في كتاب هرجه، الموسوعة القضائية الجديدة في القضاء المستعجل، ص56.

ففكرة الاستعجال هي ذاتها فكرة خطر التأخير، إذ تدور جميعها حول فكرتين، الأولى: هي احتمال وقوع ضرر محدق نهائي، والثانية: هي عدم كفاية الإجراءات العادية لمواجهته[1].

أمّا بخصوص وقت توافر حالة الاستعجال فيجب أن تتوافر حالة الاستعجال من وقت رفع الدعوى حتى صدور الحكم فيها بحيث إذ تخلفت حالة الاستعجال في أي مرحلة من مراحلها ينفي أحد شرطي الاختصاص النوعي للقضاء المستعجل ويتعين عندئذ الحكم بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى[2].

وتوافر الاستعجال هو شرط لازم سواء أمام محكمة الدرجة الأولى أو أمام محكمة الاستئناف ومن ثم فإن زوال الاستعجال أمام محكمة الاستئناف يؤدي إلى القضاء بعدم اختصاص القضاء المستعجل حتى لو كان متوافر أمام محكمة الدرجة الأولى[3].

وكون أن هذه الدراسة متعلقة بأحكام استرداد المأجور يجب أن نبحث عن مدى توافر حالة الاستعجال في دعاوى استرداد المأجور، فنتساءل هنا هل تتوافر حالة الاستعجال في دعاوى استرداد المأجور بسبب انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني؟ بحيث أن المشرع أعطى المؤجر الحق في اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة في حالة إخطار المستأجر بلزوم إخلاء المأجور عند انتهاء مدة العقد ورفض المستأجر رد المأجور وإخلائه فهل تتوافر حالة الاستعجال في هذه الحالة؟

وهل إعطاء قاضي الأمور المستعجلة صلاحية البت في دعاوي استرداد المأجور يعد من الأمور المستعجلة التي تتطلب سرعة إصدار الحكم مثل منع السفر أو الحجز ....الخ؟

([1])الحواتمة، إياد، القضاء المستعجل، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، 2006، ص8.

([2]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص178.

([3])هرجة، مصطفى، الجديد في القضاء المستعجل، طبعة2، 1982، دار الثقافة للطباعة والنشر، القاهرة، ص56.

عند التمعن في هذه الأسئلة ولبيان مدى توافر الاستعجال في دعاوي استرداد المأجور يجب على القاضي أن يسأل نفسه أيضاً عدة أسئلة حتى يتبين له عند إجابته لهذه الأسئلة بتوافر صفة الاستعجال أولاً ومن هذه الأسئلة:

1. هل هناك خطر محدق يلحق بالمؤجر إذا لم يتم توفير الحماية القضائية في الوقت المناسب؟
2. هل هذا الخطرمن شأنه أن يلحق ضرراً فادحاً بالمؤجر؟
3. هل هناك قاعدة قانونية يستند إليها المؤجر لتوفير الحماية المؤقتة له؟

فإن إجابته على هذه الأسئلة ستوصله حتماً إذا ما كان هناك حالة استعجال من عدمها في دعاوي استرداد المأجور.

أما بالنسبة للمشرع الأردني فقد اعتبر دعاوي استرداد المأجور وإخلائه من الأمور المستعجلة التي يختص قاضي الأمور المستعجلة بنظرها حيث أصبحت دعاوي استرداد وإخلاء المأجور من الأمور التي أخفى عليها المشرع الأردني صفة الاستعجال وفي دعاوي استرداد وإخلاء المأجور بسبب انتهاء مدة الإيجار يتوافر شرط الاستعجال المتمثل في حرمان المؤجر من الانتفاع بملكه بالطريقة التي يشاء وفق حدود القانون بحيث لا يستطيع المؤجر هنا من استغلال ملكه بالطريقة التي يراها ملائمة له، أو استعماله في أغراض معينة مما يتحتم معه إزالة اليد الغاصبة للمأجور[1].

أما بالنسبة لتوافر صفة الاستعجال في دعاوي استرداد المأجور بسبب التأخر في دفع الأجرة فنجد أن المشرع الأردني لم يعالج هذا الموضوع سواء في قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (24) لسنة 1988 أو في قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة [2].

وبالمقارنة مع ما هو معمول به في مصر نجد قاضي الأمور المستعجلة مختصاً بدعاوى إخلاء المأجور بسبب التأخر في دفع الأجرة وذلك لوضع حد للخسارة

---

(1) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص178..

(2) سيتم شرح شرط الاستعجال ومدى توافره في طلب استرداد المأجور تفصيلاً في المبحث الأول من الفصل الثاني في هذه الدراسة.

التي قد يتحملها المؤجر بسبب ذلك التأخير ولتمكينه من الحصول على غله العين بواسطة تأجيرها إلى آخر مضمون عن المدة المستقبلية[1]، وهذا الرأي متوافقٌ مع ما نص عليه المشرع المصري الذي أعطى للمؤجر حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لإصدار قرار بإخلاء المأجور في حالة تأخر المستأجر في سداد الأجرة[2].

أما في التشريع الأردني وخاصة قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني وفقاً لنص المادة (111) فقد اعتبرت أن الاختصاص النوعي من النظام العام وتبعاً لذلك فإن شرط الاستعجال يعد من النظام العام وبالتالي لا يجوز للمؤجر والمستأجر في غير الحالة المنصوص عليها في المادة (19/أ) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل لسنة 2009- وهي حالة امتناع المستأجر عن إخلاء المأجور عند انتهاء مدة العقد – الاتفاق على اعتبار التأخر في دفع الأجرة من الأمور المستعجلة التي يختص بنظرها قاضي الأمور المستعجلة[3].

ويترتب على ما تقدم فإنه يجوز للخصوم الدفع بعدم اختصاص القضاء المستعجل نوعياً لتخلف شرط الاستعجال في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يحق للقاضي الأمور المستعجلة أن يقضي بذلك من تلقاء نفسه ولا يجوز للخصوم الاتفاق على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر منازعة تفتقد لأحد شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق[4]، أي أن الاستعجال ينشأ من طبيعة الحق المطلوب حمايته من الظروف المحيطة به لا من فعل الخصوم أو اتفاقهم صراحة على طرح المنازعة أمامه[5].

ومن ثم إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة فقام المؤجر برفع دعوى إخلاء المأجور أمام قاضي الأمور المستعجلة فيجب على قاضي الأمور المستعجلة أن يحكم

([1]) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص29.

([2]) انظر نص المادة (18/ب) إيجارات مصري رقم (136) سنة 1981.

([3]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص179.

([4]) حكم مستعجل اسكندرية رقم 1954/4572 مشار إليه بمرجع راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص7، هامش (2).

([5]) هرجه، الموسوعة القضائية الجديدة في القضاء المستعجل، ص60.

بعدم اختصاصه؛ لأن هذه الدعوى لا يكون متوافر فيها شرط الاستعجال في ضوء التشريع الأردني بل هي مستندة إلى مجرد رغبة الخصوم في الحصول على حكم مستعجل، وهذا وحده لا يسبغ الاستعجال على الدعوى[1].

فلذلك يبقى اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في دعاوي إخلاء واسترداد المأجور مقتصر على امتناع المستأجر عن إخلاء المأجور عند انتهاء مدة العقد بعد إخطاره بذلك.

الشرط الثاني: عدم المساس بأصل الحق:

إنَّ عدم التعرض لأصل الحق هو شرط مقرر صراحة في المادة (32) من قانون أصول المحاكمات الأردني، إذ أن القاعدة التي يراعيها قضاء الأمور المستعجلة هي عدم المساس بجوهر النزاع أي أساسه وحفظ حق البت به للمحكمة المختصة أي محكمة الموضوع فمن المؤكد أن القاضي الناظر في القضايا المستعجلة يقضي بصورة مؤقتة ولا يستطيع قطعاً فصل النزاع الأساسي بصورة نهائية[2]، ومن ثم فإنه يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة ألّا يكون لقراراته تأثير في أصل الحق؛ لأن القضاء المستعجل هو قضاء استثنائي وذو صفة وقتية يهدف بالأساس إلى درء خطر محقق الوقوع[3]، فلذلك لا يكفي لانعقاد اختصاص القضاء المستعجل أن يتوافر فيها عنصر الاستعجال بل يلزم إلى جانب ذلك وفقاً لأحكام المادة (32) في قانون أصول المحاكمات المدنية أن يكون الطلب المقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة طلباً وقتياً يهدف إلى تحديد مركز الخصوم تحديداً مؤقتاً إلى أن يحسم النزاع أصل الحق أمام المحكمة المختصة ومعنى أصل الحق هو كل ما يتعلق

([1]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص179.

([2]) القبعيني، توسيع اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وشرط عدم التعرض لأصل الحق، ص23.

([3])الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص179.

بهما وجوداً أو عدماً فيدخل في ذلك ما يمس صحتها أو يؤثر في كيانها أو يغير فيها، أو في الآثار القانونية التي رتبها لهما القانون أو التي قصدها العاقدان[1].

وبما أن عدم المساس بأصل الحق هو من شروط انعقاد الاختصاص النوعي للقضاء المستعجل فهذا لا يعني أن قاضي الأمور المستعجلة غير مكلف بأن يبحث نزاع الطرفين أي أنه بمجرد أن تثار منازعات أمام قاضي الأمور المستعجلة ينأى القاضي بنفسه جانباً عن البحث فيها تأسيساً على أن مثل هذا البحث إنما يمس أصل الحق، بل هو مكلف ببحث المنازعات بين الطرفين حتى يتوصل لتحديد اختصاصه، كما أن هذا لا يمنعه من اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لحماية حقوق الطرف الذي يرى بأنه أجدر بالحماية ووضع الحلول التي تستقر معها العلاقة القانونية إلى أن يقول القضاء الموضوعي كلمته. وعليه وإن كانت مهمة قاضي الأمور المستعجلة توجب عليه بأن لا يتعرض لأصل الحق، فعليه في سبيل أداء مهمته أن يتناول موضوع الحق، وأن يبحث ظاهر الأوراق، والمستندات المقدمة من الطرفين بحثاً عرضياً عاجلاً لمعرفة أي من الطرفين أجدر بالحماية الوقتية واتخاذ الإجراء الذي يكفل هذه الحماية[2].

وله أن يدرس وسائل الدفاع ليتحقق فيما إذا كانت لا تثير نقاشاً جدياً في الموضوع، وإلا قضى بعدم اختصاصه، كما أن الحظر المفروض على قاضي الأمور المستعجلة بعدم المساس بأصل الحق لا يمنعه من اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق لغايات البت بالمسألة المستعجلة كما هو الشأن في دعوى تعيين خبير لمعاينة

([1]) انظر راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص36، والمحامي القبعيني، توسيع اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وشرط عدم التعرض لأصل الحق، ص26، و الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص179.

([2])عبد اللطيف، محمد، القضاء المستعجل، دار النشر للجامعات المصرية، طبعة2، القاهرة، ص50. وانظر في ذلك هرجه، الموسوعة القضائية الجديدة في القضاء المستعجل، ص62، وانظر الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص179، وانظر أبو الوفا، المرافعات المدنية، ص36.

أعمال هدم عقار مجاور لعقار المدعي لتقدير حالة الاستعجال والخطر الذي يتهدد حق المدعي[1]

وبناءً على ما تقدم يلاحظ أن قاضي الأمور المستعجلة يقضي بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى عندما يتخلف أحد شرطي اختصاص القضاء المستعجل وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق فإذا تبين لقاضي الأمور المستعجلة أن الحكم في الدعوى المستعجلة قد يمس أصل الحق فيجب على القاضي أن يقضي بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى.

وإذا رفعت أمام قاضي الأمور المستعجلة دعوى تتضمن عدة طلبات بعضها يدخل في اختصاصه النوعي وبعضها الآخر يخرج عنه، فإنه يختص بنظر الطلب الداخل في اختصاصه دون الطلبات الأخرى[2].

وتجنباً للدخول في تفاصيل أكثر عن شروط الاختصاص النوعي للقضاء المستعجل حتى لا نخرج عن هدف الدراسة فإننا نكتفي بهذا القدر ونؤكد أن الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق هما شرطان أساسيان لانعقاد الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة وفي ما يهم دراستنا نجد أن قانون أصول المحاكمات المدنية وقانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009 لم يمنع ممارسة القضاء المستعجل اختصاصه النوعي في حالة امتناع المستأجر عن الإخلاء عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

2.1 إجراءات الطلب المستعجل

نصت المادة (33) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على ما يلي:

1. "تنظر المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة في المسائل المستعجلة تدقيقاً دون حاجة لدعوة الخصوم إلا إذا رأت المحكمة أو القاضي خلاف ذلك.

([1]) مضمون قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 2006/2673 (هيئة خماسية) تاريخ 2007/3/7، منشورات مركز عدالة.

([2]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور،ص180.

2. على الطالب أن يرفق الوثائق التي يستند إليها في طلبه وللمحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة أن يقرر تكليفه بتقديم تأمين نقدي، أو كفالة مصرفية، أو عدلية، تحدد المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة نوعها ومبلغها ويقدمها كفيل مليء يضمن العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستدعي ضده إذا ظهر أن المستدعي غير محق في طلبه، ويستثنى من تقديم التأمين أو الكفالة الدوائر الحكومية والمؤسسات الرسمية والعامة والبلديات والبنوك العاملة في المملكة، وللمحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة التحقق من ملاءمة الكفيل.
3. القرار الذي يصدر بقبول طلب المستدعي في المسائل المستعجلة يكون على ذمة الدعوى الموضوعية ولحين الفصل فيها."

عند قراءة المادة المذكورة يتضح أن الخصومة في القضايا المستعجلة تبدأ من تقديم الدعوى المستعجلة ومن ثم تقوم المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة بنظر الدعوى والسير في إجراءاتها وإصدار الحكم فيها وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، وكون الهدف من معرفة إجراءات الدعوى المستعجلة هو معرفة الإجراءات الواجب اتباعها في دعوى استرداد المأجور لدى قاضي الأمور المستعجلة فإننا سنسلط الضوء على القدر الذي يفيد دراستنا دون الدخول في شرح تفاصيلها مما يخرجنا عن هدفنا من هذه الدراسة ولهذا سيتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب نتناول فيها ما يهم هذه الدراسة حيث سيتناول المطلب الأول تقديم الطلب المستعجل، ويتناول المطلب الثاني: النظر في الطلب المستعجل، والمطلب الثالث: الفصل في الطلب المستعجل.

1.2.1 تقديم الطلب المستعجل

يتم تقديم الطلب المستعجل وفقاً لما نصت عليه المادة (56) في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، وذلك بتقديم لائحة دعوى كطلب مستعجل مستقل أو بعد إقامة دعوى الموضوع، أو أن يرد الطلب ضمن لائحة الدعوى أي أن الطلب يكون

بصفة استدعاء[1]، حيث تشتمل هذه اللائحة على جميع بياناتها والتي حددت المادة (56) من قانون أصول المحاكمات المدنية البيانات التي يجب أن تشتمل عليها لائحة الدعوى وهي:

1. اسم المحكمة المرفوع أمامها الدعوى.
2. اسم المدعي بالكامل ومهنته أو وظيفته ومحل عمله وموطنه واسم من يمثله بالكامل ومهنته أو وظيفته ومحل عمله وموطنه.
3. اسم المدعى عليه بالكامل ومهنته أو وظيفته ومحل عمله وموطنه واسم من يمثله بالكامل، ومهنته أو وظيفته ومحل عمله وموطنه.

ب- فإن لم يكن للمدعى عليه أو من يمثله محل عمل أو موطن معلوم فآخر محل عمل أو موطن أو محل إقامة كان له.

4. تعيين موطن مختار للمدعي في الأردن إن لم يكن موطن فيها، وفق أحكام المادة (19) من هذا القانون.
5. موضوع الدعوى.
6. وقائع الدعوى وأسانيدها وطلبات المدعي.
7. توقيع المدعي أو وكيله.
8. تاريخ تحرير الدعوى[2].

وبعد أن تشتمل اللائحة على جميع البيانات السابقة الذكر يقدم المدعي لائحة الدعوى المستعجلة إلى قلم المحكمة مرفقاً معها صور عنها بعدد المدعي عليهم وبعدها يقوم بإرفاق مع كل صورة من اللائحة صور عن المستندات والأوراق المؤيدة

---

(1) العنزي، سعود فهد، القضاء المستعجل وفقاً لنظام المرافعات السعودي، رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، 2011، ص112.

(2) هذا ما حددته المادة (56) من قانون أصول المحاكمات المدنية البيانات التي يجب أن تشتمل عليها لائحة الدعوى.

لدعواه[1]، ويقوم المدعي أو المستدعي أو وكيله بالتوقيع على كل مستند فيها ويقر بأنها طبق الأصل إذا كانت صورة[2].

ولكن عند التدقيق من الناحية العملية يلاحظ بأنه لا ترفق صورة عن هذه المستندات لتبليغ المستدعي ضده، وعلة ذلك إن الطلب المستعجل ينظر تدقيقاً وفق أحكام المادة (1/33) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، وعليه فلا مجال لتطبيق أحكام المادة (57) من قانون أصول المحاكمات المدنية بفقراتها المنصوص عليها على قضايا الأمور المستعجلة إلا إذا رأت المحكمة خلاف ذلك[3].

ويتم استيفاء الرسوم القضائية عن الدعوى المستعجلة وفقاً لما هو منصوص عليه في نظام رسم المحاكم رقم 43 لسنة 2005[4].

وبعد أن يتم استيفاء الرسوم القضائية عن الدعوى المستعجلة وفقاً لنظام رسم المحاكم يتم قيد الدعوى المستعجلة في سجل الدعاوى المستعجلة وذلك برقم متسلسل وفقاً لأسبقية تقديمها ويوضع عليها وعلى ما يرافقها من أوراق خاتم المحكمة ويذكر أمام الرقم تاريخ القيد بيان اليوم، والشهر والسنة، ويؤشر بكل ذلك على صور اللائحة.[5]

وبعد ذلك يتم تسليم لائحة الدعوى ومرفقاتها من صور وأوراق الإثبات لقلم المحكمة ضمن ملف خاص يبين في ظاهره اسم المحكمة وأسماء الخصوم ورقم قيد الدعوى وتاريخ السنة وترقيم جميع الأوراق التي تحفظ في الملف بأرقام متتابعة ويدرج بيان مفرداتها وأرقامها في ظاهرها وذلك وفق أحكام المادة (1/58) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

([1]) وذلك طبقاً لنص البند (أ) من الفقرة الأولى من المادة (57) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

([2])وذلك طبقاً لنص الفقرة (2) من المادة (57) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

([3]) الحمصي، نظرية القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني لسنة 1988، ص200.

([4]) شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، ص323.

([5]) انظر نص المادة (3/57) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

أما بالنسبة لتبادل اللوائح في الدعاوي المستعجلة فإنه وبناءً على نص المادة (60) من قانون أصول المحاكمات المدنية فإن الدعوى تسجل فوراً ويعين القاضي جلسة المحاكمة دون حاجة لتبادل اللوائح.

ومن ثم يدعو الطرفين لحضورها، متسلم صورة اللائحة وما يرافقها من مستندات وأوراق إلى المحضرين ليصار إلى تبليغها للمدعي أو المدعي عليهم[1].

2.2.1 النظر في الطلب المستعجل

إن الأصل أن تنظر المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة في الدعاوى المستعجلة تدقيقاً دون حاجة لدعوة الخصوم أمام القضاء المستعجل[2].

والاستثناء أن تقرر المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة نظر الدعوى مرافعة فإذا كان كذلك طبقت القواعد العامة في الأصول من حيث التبليغ والحضور والغياب مع مراعاة القواعد الخاصة بالدعاوى المستعجلة[3].

ويتم حضور أطراف الدعوى في الدعاوي المستعجلة وفقاً للفقرة الثانية من المادة (61) من قانون أصول المحاكمات المدنية خلال أربعة وعشرون ساعة، إلا إذا اقتضت الضرورة إنقاص هذا الميعاد إلى ساعة واحدة بشرط أن يحصل التبليغ للخصم نفسه ويكون إنقاص الميعاد بقرار من المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة استناداً للمادة (62) من قانون أصول المحاكمات المدنية[4].

وبصورة عامة يسري بصدد الحضور والغياب في الدعاوي المستعجلة الأحكام الواردة في المواد من (63-70) من قانون أصول المحاكمات المدنية[5].

ونعود إلى موضوع نظر الطلب المستعجل تدقيقاً حيث يرى البعض أن سبب نص المشرع على أن يتم نظر الطلب المستعجل تدقيقاً دون حاجة لدعوة الخصوم هو

---

(1) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور ،ص184.

(2) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص50.

(3) شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، ص323.

(4) الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، ص422.

(5) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص184.

أن حالة الاستعجال تتطلب اتخاذ الإجراء المستعجل على وجه السرعة وهي في الأصل لا تحتمل التأخير الذي يمكن أن يحدث بإتباع إجراء تبليغ الخصوم[1].

ومع ذلك يمكن أن تنظر الدعوى المستعجلة مرافعة حيث يتم دعوة الطرفين للمثول أمام قاضي الأمور المستعجلة، وهذا ما يؤكده نص المادة (1/60) من قانون أصول المحاكمات المدنية، حيث يعين القاضي جلسة للمحاكمة فور قيد لائحتها بدون حاجة لتبادل اللوائح. وأجازت المادة (2/33) من قانون أصول المحاكمات المدنية لقاضي الأمور المستعجلة أن يقرر تكليف المدعي بتقديم كفالة نقدية أو مصرفية، أو عدلية من كفيل ملائم يضمن العطل والضرر الذي قد يلحق بالمدعي عليه إذا ظهر أن المدعي غير محق في دعواه ويستثنى من تقديم الكفالة الدوائر الحكومية والمؤسسات الرسمية والعامة والبلديات والبنوك العاملة في الأردن[2].

أما بالنسبة لمكان عقد الجلسة الذي يعقدها قاضي الأمور المستعجلة فإنه ومن خلال استقراء نصوص قانون أصول المحاكمات المدنية المختصة نجد أن المشرع في نص المادة (2/71) قد أجاز لقاضي الأمور المستعجلة أن يعقد جلساته في غير قاعة المحكمة وفي أي وقت يحدده وذلك لطبيعة هذه الدعاوي ولما تحتاجه من سرعة واختصار من وقت.

3.2.1 الفصل في الطلب المستعجل

يتم الفصل وإصدار الحكم في الطلب المستعجل تدقيقاً دون مرافعة وهذا هو الأصل، ودون حضور الأطراف، كما ويجوز إصدار الحكم في الطلب المستعجل مرافعة إذا تم دعوة الأطراف للمثول أمام القاضي، وهذا هو الاستثناء حسب نص المادة (60) من قانون أصول المحاكمات المدنية، وعليه إذا لم يقرر قاضي الأمور المستعجلة نظر الطلب المستعجل مرافعة، فإنه يصدر قراره تدقيقاً في الطلب المستعجل دون دعوة الخصوم ودون حضورهم أمامه، أما إذا كان قد تقرر نظر الطلب

([1]) الكيلاني، محمود، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، الطبعة الثانية، 2006، ص345.

([2]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص184 ومضمون نص المادة (2/33).

المستعجل مرافعة، فإن القرار في الطلب المستعجل يجب أن يصدر بحضور الأطراف ودعوتهم حسب الأصول ووفق الإجراءات العادية المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون أصول المحاكمات المدنية لإصدار القرار الموضوعي[1]، حيث تعلن المحكمة اختتام المحاكمة بعد الانتهاء من سماع البينات والمرافعات، وبعد اختتام المحاكمة على المحكمة أن تنطق بالحكم علانية في نفس الجلسة وإلا ففي جلسة أخرى تعين لهذا الغرض، كما ويجب أن يحضر القضاة الذين اشتركوا في المداولة وتلاوة الحكم، وإذا كان الحكم موقعاً من هيئة المداولة وتغيب بعضهم فيجوز تلاوته من هيئة أخرى على أن يؤرخ الحكم بتاريخ النطق به، وتكون المداولة في الأحكام سرية بين القضاة مجتمعين ولا يجوز أن يشترك فيها غير القضاة الذين سمعوا المرافعة، ويجمع الرئيس الآراء مكتوبة ويبدأ بأحدث القضاة ثم يبدي رأيه وتصدر الأحكام بإجماع الآراء أو بأكثريتهم وعلى القاضي المخالف أن يبين أسباب مخالفته في ذيل الحكم[2].

أما فيما يتعلق بالبيانات التي يجب أن تتوافر في الحكم المستعجل، فإنه وبموجب أحكام المادة (160) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني يجب أن تتوافر عدة بيانات في القرار الموضوعي[3]، ولكن هذه البيانات لا يشترط توافرها في القرار المستعجل[4]، وعله ذلك أن هذه البيانات هي من متطلبات الحكم الصادر في الدعوة الموضوعية بعد سماع البينات، وليس الحكم الصادر عن القضاء المستعجل، إلا أنه يجب أن يكون قرار الأمور المستعجلة معللاً ومسبباً، ومذكوراً فيه مدى توافر

([1]) الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية ، ص430.

([2]) أنظر مضمون المادتان (159/158) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

([3]) راجع في ذلك نص المادة (160) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

([4]) أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (2003/298) تاريخ 2003/5/29، منشورات مركز عدالة.

ركن الاستعجال بناءً على قناعة القاضي من خلال استعراضه لظاهر الأوراق والمستندات المقدمة إليه، وعلى ذلك جرى قضاء محكمة التمييز الأردنية[1].

وعليه فإن عدم اشتراط توافر البيانات المنصوص عليها في المادة (160) من قانون أصول المحاكمات المدنية لا يعني عدم تعليل الحكم الصادر في الطلب المستعجل بل يجب أن يكون هذا الحكم معللاً ومسبباً [2].

أما بالنسبة لحجية الحكم الصادر في الطلب المستعجل فيعد الحكم الذي يصدر من قاضي الأمور المستعجلة حكماً قضائياً وإن كانت الأحكام التي يصدرها وقتية لا تمس أصل الحق وهي ملزمة للحقوق ومقيدة للقاضي فلا يجوز العدول عنها أو حتى تعديلها جزئياً إلا إذا حصل تغير في وقائع الدعوى المادية أو في مركز الخصوم القانوني[3].

إلا أن هذه الحجية تتصف بأنها حجية مؤقتة إذ يمكن تعديل الحكم المستعجل إذا طرأ تغيير في الظروف التي دعت لإصداره فهو لا يقيد قاضي الأمور المستعجلة الذي أصدره[4]، إذا حصل تغير في وقائع الدعوى المادية أو في مركز الخصوم القانوني.

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه لا يحوز القرار الذي يصدر في الطلب المستعجل حجية مؤقتة وعلى ذمة الدعوى الموضوعية عملاً بالمادة (3/33) من الأصول المدنية، وهو يحوز هذه الحجية في نطاق أطراف الخصومة ولا يقيد قاضي

([1]) أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (2010/1248) تاريخ 2010/5/12، منشورات مركز عدالة، وأنظر قرار رقم (2006/2125)، منشورات مركز عدالة.

([2]) الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، ص431.

([3]) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص117، وأنظر عبدالفتاح مراد، المشكلات العملية للقضاء المستعجل، دون سنة ودار نشر، ص65، وأنظر في مضمون ذلك بدوي حنا، موسوعة قضاء الأمور المستعجلة، الكتاب الأول، 2004، الموسوعة الحديثة، طرابلس، لبنان، ص463.

([4]) الديناصوري، عز الدين وعكاز، حامد، القضاء المستعجل والقضاء التنفيذي، دون دار نشر، القاهرة، ص818. وأنظر: الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص184، وانظر راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص118.

الموضوع في الدعوى التي صدر بها ولذلك فإنه من باب أولى أن لا يقيد المحكمة التي تنظر دعوى موضوعية بين خصوم آخرين ولا تكن له هذه الحجية إلا بالنسبة للخصوم أنفسهم وفي موضوع الطلب المستعجل فقط[1].

يتبين من هذا القرار أن الحكم المستعجل لا حجية له أمام محكمة الموضوع فتستطيع المحكمة أن تأخذ وتقر به أو تلغيه، ونرى أن السبب في ذلك يعود إلى أن الحكم المستعجل لا يفصل في أصل النزاع؛ لأنه حكم وقتي لا يتعرض لموضوع الحق وبالتالي لا تكون له حجية على محكمة الموضوع.

ويتبين أيضاً من خلال هذا القرار أن الحكم في الطلب المستعجل لا توجد له حجية إلا بين طرفي الخصومة ولا تسري هذه الحجية على الغير وبالتالي لا يجوز التمسك بها أمام شخص لم يكن ممثلاً في الخصومة الصادر فيها الحكم المستعجل[2].

وكون أن الأحكام التي تصدر من قاضي الأمور المستعجلة هي أحكام قضائية بالمعنى القانوني مع أنها وقتية لا تمس أصل الحق، وبالتالي يجوز استئناف الحكم المستعجل وفقاً لنص المادة (176) من قانون أصول المحاكمات المدنية بغض النظر عن أي محكمة أصدرت الحكم.

كما حكمت محكمة التمييز الأردنية بأنه "يجوز استئناف القرارات الصادرة في الأمور المستعجلة أياً كانت المحكمة التي أصدرتها وتفصل محكمة الاستئناف المختصة في الطعن المقدم إليها بقراره لا يقبل الطعن بطريق التمييز إلا بإذن من رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه بذلك"[3]، وميعاد الاستئناف عشرة أيام من تاريخ صدور الحكم.

وبهذا نكون قد بينا بشكل عام الأحكام العامة للقضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية لتتمكن من تبيان مدى ملائمة هذه الأحكام لأحكام استرداد

([1]) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2006/1080 (هيئة خماسية) تاريخ 2007/1/7، منشورات مركز عدالة.

([2]) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص123.

([3]) قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 2005/4041 (هيئة خماسية) تاريخ 2006/5/16، منشورات مركز عدالة.

المأجور في قانون المالكين والمستأجرين لطبيعة القضاء المستعجل وسننتقل من هذا التمهيد إلى الفصل الأول من هذه الدراسة المعنون بالنظام القانوني لطلب استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين أملاً أن نوفق في شرح هذا الفصل وتوصيل الفكرة المطلوبة

الفصل الثاني

النظام القانوني لطلب استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين

لقد استحدث المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين الأردني نظام قانوني جديد لطلب استرداد المأجور، وحتى نتمكن من شرح هذا النظام لا بد لنا من شرح ماهية الاسترداد والإخلاء، وشروط طلب الاسترداد، والإجراءات التي يتم فيها استرداد المأجور، وسنحاول في هذا الفصل الوقف على النظام القانوني لطلب استرداد المأجور من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: ماهية وشروط طلب استرداد المأجور.

المبحث الثاني: إجراءات استرداد المأجور وفق قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

1.2 ماهية وشروط طلب استرداد المأجور

تنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين على أنه: "يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي إتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون:

أ. إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً .

ب.يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

1. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة.
2. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه .

ج. على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة .

د. إذا مضت مدة ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الإجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الأمور المستعجلة إنهاء مفعول الكفالة العدلية أو إعادة الكفالة المصرفية إلى المالك بناء على طلبه .

هـ.إذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم توجيه الإخطار وإجراء الكشف المشار إليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلا للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (1) و(2) من الفقرة (ب) من هذه المادة).

عند استقراء هذه المادة نجد المشرع قد استحدث آلية جديدة لاسترداد أو إخلاء المأجور وذلك في حالة انتهاء مدة عقد الإيجار وفقاً لأحكام العقد، حيث جعل هذا الطلب من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة، وحتى تكتمل الصورة لهذه الدراسة لا بد لنا من تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين وهما:

المطلب الأول: ماهية استرداد المأجور أو الإخلاء.

المطلب الثاني: شروط طلب استرداد المأجور.

1.1.2 ماهية استرداد المأجور أو الإخلاء

سنتناول في هذا المطلب تعريف دعوى وآلية استرداد أو إخلاء المأجور وتمييزهما عن غيرهما من الدعاوي أو الطلبات التي تتشابه معها.

أولاً : التعريف بدعوى وآلية استرداد أو إخلاء المأجور

إنَّ المشرع الأردني لم يقم بتعريف دعوى استرداد أو إخلاء المأجور واكتفى بتنظيم آلية استرداد أو إخلاء المأجور عند انتهاء مدة العقد وقد ترك تعريف هذه الدعوى إلى الفقه والقضاء كونه من اختصاصه.

وتعرف دعوى الاسترداد أو الإخلاء بأنها "أن يقوم المؤجر أو وكيله برفع دعوى أمام المحكمة المختصة على مستأجر بعقد صحيح نافذ لازم بعد انتهاء مدة العقد للحصول على حكم يلزم بإخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل بالاستناد إلى أحد الأسباب الواردة على سبيل الحصر في قانون المالكين والمستأجرين"[(1)].

وفي هذا المعنى عرّفت محكمة التمييز دعوى الإخلاء "المقصود بدعاوى إخلاء المأجور والدعاوي التي يقيمها المؤجر على المستأجر لإخلاء المأجور وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين في الحالات التي حددها هذا القانون"[(2)].

كما قضت محكمة التمييز الأردنية بهذا الخصوص " .... ولا يجوز تخلية المأجور إلا للأسباب الواردة في الفقرة (2) من المادة (5) وأن الدعوى التي تقام بعد انتهاء سنة العقد هي دعوى تخلية المأجور، وإن الهدف من إقامة هذه الدعوى هو تخليته"[(3)].

بناءً على ما تقدم نجد أن دعوى الإخلاء لا تقام إلا إذا توافر أحد أسباب التخلية الواردة في قانون المالكين والمستأجرين وعلى سبيل الحصر.

---

(1) شوشاري، صلاح الدين، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الدار العلمية الدولية، ط2002، ص157.

(2) حكم مشار إليه في بحث الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص186.

(3) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 86/831 (هيئة عامة) ص1266، لعام 1989.

ولا بدّ هنا من الإشارة إلى أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 قد مرّ بعدة تعديلات حيث تم تعديله بقانون رقم 30 لسنة 2000 ثم قانون رقم 17 لسنة 2009 ثم القانون رقم 43 لسنة 2010 والقانون رقم 22 لسنة 2011 والقانون الأخير رقم 14 لسنة 2013.

حيث أنه بموجب نص المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 أخذ المشرع الأردني بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار بمعنى أن عقد الإيجار يمتد بحكم القانون لمدة غير محددة بعد انتهاء مدته وذلك بنفس الأجرة والأحكام المتفق عليها، ولكن بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 30 لسنة 2000 قام هذا القانون بإلغاء الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 حيث أصبح عقد الإيجار المبرم بعد هذا التاريخ ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها وبالتالي فإنّ هذا التعديل على نص المادة الخامسة وتطبيق الامتداد القانوني لعقد الإيجار لم يعد منتجاً إلا بالنسبة لعقود الإيجار السارية المفعول قبل نفاذ القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 أي قبل تاريخ 2000/8/31 أما بعد هذا التاريخ فيخضع عقد الإيجار لشروطه واتفاق طرفيه حيث يستطيعون اشتراط التجديد التلقائي إذا تم الاتفاق على ذلك.

كما لا بد من الإشارة إلى أن قاعدة سريان الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 هي قاعدة ليست مطلقة بل سيستمر هذا السريان لحين انتهاء المدة المحددة لها بحكم القانون[1].

ونعود لمفهوم أو معنى آلية استرداد المأجور أو إخلائه فقد نظم المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009م، آلية لإخلاء المأجور أو استرداده عند انتهاء مدة العقد حيث أعطى الحق للمؤجر أن يقدم طلب

---

(1) لقد حدد القانون موعد انتهاء الامتداد القانوني للعقود المبرمة قبل 2000/8/31م بتاريخ 2010/12/31 ودون تمييز بين العقود المبرمة لغايات السكن أو لغيره وذلك بموجب المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000 إلأ أن المشرع الأراني وبموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (229 لسنة 2011 والمنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 2011/12/31 ليقرر الامتداد القانوني لعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31

لدى قاضي الأمور المستعجلة يطلب فيه إخلاء أو استرداد العقار المؤجر إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد هو انتهاء مدة العقد.

ولقد نظم المشرع هذه الآلية ولكن دون أن يعرفها تاركاً هذا إلى الفقه والقضاء بحجة أنه من اختصاصه، وقد عرفها البعض[1] ""أنها آلية قانونية لإخلاء المأجور أو استرداده في حال انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة بحكم القانون أي (العقود المبرمة بعد 2000/8/31م، وذلك من خلال تقديم المؤجر طلباً مستعجلاً –ضمن شروط معينة– إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص لاستصدار قرار مستعجل بإخلاء أو استرداد المأجور بدلاً من إقامة دعوى موضوعية قد تستغرق النظر فيها مدة طويلة أمام القضاء العادي.

ويرى الباحث أنّ هذه الآلية تعرف بأنها "طلب مقدم من المؤجر إلى قاضي الأمور المستعجلة يطلب به إخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار أبرم بعد تاريخ 2000/8/31 وذلك بسبب امتناع المستأجر عن رد المأجور بعد انتهاء مدة الإجازة المنصوص عليها في العقد وذلك ضمن شروط معينة نص عليها القانون.

وعند التمعن بهذا التعريف نجد أنه شمل جميع جوانب آلية استرداد المأجور وكان واضحاً وشارحاً لهذه الآلية التي يتم من خلالها إخلاء أو استرداد المأجور وفقاً لنصوص قانون المالكين والمستأجرين حيث وضح هذا التعريف أن المشرع الأردني قد حدد نطاق اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور أو استرداده في حالة واحدة هي حالة انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة بنص في العقد أو بموجب حكم القانون.

ونجد أنّ المشرع في قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1994 والمعدل بموجب القانون رقم (17) لسنة 2009 قد بالغ في حماية المؤجر وذلك من خلال استحداث آلية جديدة لإخلاء المأجور من خلال قاضي الأمور المستعجلة وذلك بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها.

---

(1) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص190.

ثانياً: تمييز طلب الإخلاء أو استرداد المأجور عن ما يتشابه معه من الدعاوى الأخرى.

يوجد هناك عدة دعاوي تتشابه مع طلب استرداد المأجور أو إخلاءه مما يتوجب علينا أن نميز بينها في ظل هذه الدراسة؛ لأن هذه الدعاوي من شأنها أن تؤدي إلى الخلط بين طلب الإخلاء أو الاسترداد وبين دعاوي أخرى، وذلك من ناحية التكييف القانوني السليم للدعوى التي ترفع في عقود الإيجار سواء عقود الإيجار التي أبرمت قبل تاريخ 2000/8/31 وقام المستأجر بالامتناع من الخروج من المأجور عند انتهاء مدة العقد، أو عقود الإيجار التي أبرمت بعد تاريخ 2000/8/31 وقام المستأجر بالامتناع من الخروج من المأجور عند انتهاء مدة العقد المحددة باتفاق الطرفين.

ولا بدّ من الإشارة إلى أن المشرع الأردني لم يكن موفقاً عندما استخدم مصطلح الإخلاء أو استرداد المأجور في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين؛ لأن ذلك سيؤدي إلى الخلط بين طلب استرداد المأجور أو إخلاءه وبين دعاوي الإخلاء المنصوص عليها في المادة (5) من نفس القانون، وسيؤدي أيضاً إلى الخلط بينها وبين دعاوي فسخ العقد وكذلك بينهما وبين دعاوي منع المعارضة المنصوص عليها في المادة (1180) في القانون المدني(1).

وبناءً على ما تقدم سنوضح ذلك في البندين التاليين، وبناءً على التفرقة بين عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 وعقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31.

أولاً : تمييز دعاوي إخلاء المأجور عن دعاوي فسخ عقد الإيجار:

يرتب العقد والقانون التزاماً على المستأجر بتسليم المأجور إلى المؤجر في نهاية مدة العقد حسب أحكام المادة (700) من القانون المدني الأردني حيث يتم تسليمه خالياً من الشواغل، وإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام يترتب عليه قيام الالتزامات العقدية والقانونية(2). إلا أن المشرع تبنى قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار عندما أصدر

---

(1) المنشور في الجريدة الرسمية رقم (2645) بتاريخ 1976/8/1.

(2) جاء في قرار المحكمة التمييز " إن المستأجر ملزم عند ترك المأجور أن يسلمه للمالك في الحالة التي استأجره عليها، وإذا لم يفعل يلزم بالتعويض للمالك عن كل ضرر لحقه بالمؤجر) قرار

قانون المالكين والمستأجرين رقم (29) لسنة 1982[1] والذي حاول فيه المشرع إعادة التوازن بين طرفي عقد الإيجار ، وقد تم إقرار هذا القانون بموجب القانون الدائم رقم (11) لسنة 1994 حيث نص في المادة الخامسة: أ- أن للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف. ب- إذا استمر المستأجر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة عقد إجارته فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها. ج- على أنه لا يجوز إخلاء المأجور إلا في الحالات التالية........".

نستنتج هنا من خلال نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين أن المستأجر يستمر بإشغال المأجور بعد انتهاء مدته بالرغم من أي اتفاق مخالف، وأنه لا يجوز إخلاء المستأجر من العقار إلا في حالات محددة على سبيل الحصر[2].

ولكن المشرع الأردني تكونت لديه قناعة بان القانون رقم (11) لسنة 1994 لا يمثل أو يكون توازن بين طرفي العقد فقد اتجه المشرع إلى إيجاد توازن بين طرفي عقد الإيجار لا سيما بعد أن أصبح المستأجر لا يمكن إخلاءه من المأجور رغم انتهاء مدة عقد الإيجار، إلا إذا تحققت إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين، فلذلك أقدم المشرع على تعديل قانون المالكين والمستأجرين بإصدار القانون رقم (30) لسنة 2000 والذي قام المشرع من خلاله بإلغاء الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2008/8/31 حيث أخضع العقد لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وعين أجلاً لإخلاء المأجور بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 حيث إنها تنتهي وفقاً للنص بتاريخ 2010/12/31.

إلا أنّ المشرع الأردني عاد وبموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011[1]، وقرر الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ

محكمة التمييز (حقوق) رقم 96/638 (هيئة عامة) لسنة 1996، أما الفسخ فلا مكان له هنا وذلك وفقاً لنص المادة 2/700 من القانون المدني.

(1) منشور في الجريدة الرسمية رقم (3075) بتاريخ 1982/6/1.

(2) أنظر حالات الإخلاء المنصوص عليها في المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين.

2000/8/31، ولقد ترتب على هذا التعديل الذي أدخله المشرع على نص المادة الخامسة من قانون المستأجرين الذي ألغى الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 أنه أصبحت هذه العقود اللاحقة لهذا التاريخ يحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، أما العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 فقد أبقى على الامتداد القانوني لها.

كما أنّ المشرع الأردني قد استحدث آلية جديدة لاسترداد المأجور في حالة انتهاء مدة العقد وضمن شروط معينة نص عليها في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين حيث جعلها من اختصاص القضاء المستعجل لما يتسم به من سرعة في منح الحماية القضائية العاجل للمالك دون أن يكسب حقاً أو يهدره.

وبناءً على ما تقدم يمكن القول إنَّ الدعاوي التي ترفع بموجب عقود الإيجار المبرمة قبل 31/ 2000/8 من قبل المالك أو وكيله على المستأجر هي دعاوي إخلاء بغض النظر عن سبب الإخلاء الذي أقيمت الدعوى بموجبه والمنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994. وبناءً على نص الفقرة (أ) من المادة (5) من نفس القانون فإن دعوى الإخلاء والأحكام المتعلقة بإخلاء المأجور هي الواجبة التطبيق إعمالاً لمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

وعليه إذا أقيمت الدعوى بموجب هذه العقود على أنها دعوى فسخ وليس دعوى إخلاء يتعين على المحكمة ردّ الدعوى كونها لا تخضع لأحكام القانون المدني، وإنما تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين باعتباره قانوناً خاصاً في حالة الاستمرار بعقد الإيجار بقوة القانون[2].

أمّا طلب إخلاء أو استرداد المأجور كطلب مستعجل، فهو الطلب الذي يرفعه المالك على المستأجر بموجب عقد إيجار خطي مبرم بعد تاريخ 2000/8/31 لدى قاضي الأمور المستعجلة بعد انتهاء مدة الإجارة رغم إنذاره بذلك ضمن المدة القانونية.

---

(1) المنشور في الجريدة الرسمية رقم (5134) بتاريخ 2011/12/31.

(2) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص187.

وبمعنى آخر فإن عقود الإيجار المبرمة بعد 2000/8/31 لا يمكن أن يقام بها دعوى إخلاء مأجور على المستأجر ؛ لأن هذه العقود تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، حيث أصبح اتفاق المتعاقدين بخصوص مدة العقد ملزماً لهما، وبالتالي يمكن إقامة دعوى فسخ عقد الإيجار والتي ستجد لها تطبيقاً واسعاً في مثل هذه العقود[1]. ودعوى الفسخ لا يحكمها قانون المالكين والمستأجرين بل الذي يحكم هذه الدعوىأحكام القانون المدني المتعلقة بفسخ عقد الإيجار وفسخ العقد عموماً [2].

وبالتالي لا يجوز إقامة الدعوى بطلب إخلاء المأجور وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين خلال مدة العقد بل يتوجب إقامتها بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، أما خلال المدة العقدية فيستطيع المؤجر إقامة دعوى فسخ عقد الإيجار وهذه لا يحكمها قانون المالكين والمستأجرين وإنما يحكمه أحكام القانون المدني والذي تقضي بأنه إذا أخل أحد المتعاقدين بالعقود الملزمة للجانبين بما وجب عليه العقد، فإنه يجوز للطرف الآخر أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه بعد إنذار المدين[3].

ولهذا فإن الدعوى التي ترفع بموجب عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 هي دعوى فسخ عقد الإيجار وليس دعوى إخلاء المأجور.

وبناءً على ما تقدم نميز الفرق بين طلب إخلاء المأجور المنصوص عليها في المادة 19 من قانون بالمالكين والمستأجرين وبين دعوى الإخلاء المنصوص عليها في

---

(1) تطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز "يستفاد من الفقرة (ب) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل بقانون رقم (30) لسنة 2000 " أن عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليها سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وبنقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها. وحيث أن عقد الإيجار انعقد بعد نفاذ هذا القانون الأخير، ولذا فإن قانون المالكين والمستأجرين لا يطبق على هذا العقد، وبالتالي فإن تكيف المدعي لدعواه على أساس أنها دعوى إخلاء مأجور وليس على أساس أنها دعوى فسخ عقد إيجار يكون تكيفياً غير صحيحاً.قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2005/1260 (هيئة خماسية) تاريخ 2005/8/11 منشورات مركز عدالة.

(2) العبيدي، علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان، 2012، ص369.

(3) المومني، بشار طلال، الامتداد القانوني والرضائية لعقد الإيجار، عالم الكتب الحديثة، إربد، الأردن، 2004، ص15.

المادة (5) من نفس القانون حيث أن دعوى الإخلاء ترفع على العقود التي أبرمت قبل تاريخ 2000/8/31 والتي تستند إلى حكم الامتداد القانوني، أما طلب إخلاء المأجور أو استرداده فيكون عبارة عن فسخ لعقد الإيجار وهذا الطلب يكون مستند إلى حكم الرابطة التعاقدية وفق أحكام القانون المدني وذلك بالنسبة للعقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31م.

ثانياً: تمييز دعوى إخلاء المأجور عن دعوى منع المعارضة ودعوى استرداد الحيازة

من الصعب وضع فوارق محددة بين دعوى إخلاء المأجور ودعوى منع المعارضة؛ لأن دعوى منع المعارضة لا يحكمها قانون واحد، وإنما تستفاد أحكامها من أكثر من قانون فنجد بعض أحكامها في القانون المدني وبعضها الآخر في مجلة الأحكام العدلية وبعضها في قانون المالكين والمستأجرين[1].

وقد عرّف الفقه[2] دعوى استرداد الحيازة في المأجور بأنها " الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يضع يده على العقار بدون وجه حق ويطلب فيها استرداد حيازته على هذا العقار أمام المحكمة المختصة.

فدعاوي الحيازة هي الدعاوي المقررة لحماية في ذاتها بصرف النظر عما إذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه[3].

وقد عرف القضاء [4] دعوى منع المعارضة بأنها طلب لدفع تعرض أو اعتداء على ملكية أو على منفعة عقار. أي هي الدعوى التي يقيمها المالك أو صاحب حق

(1) شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، ص162.

(2)المنجي، محمد، الحيازة، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، لسنة1985، ص211.

(3)مبارك، سعيد عبدالكريم، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينة، الطبعة الأولى، 1995، ص142.

(4) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2009/606 هيئة عامة تاريخ 2009/9/2 وقرار تمييز رقم 2012/1044 تاريخ 2012/5/9 وقرار تمييز رقم 2006/35 تاريخ 2006/6/29، منشورات مركز عدالة.

الانتفاع ضد أي شخص يعارضه في حق الانتفاع ويضع يده بصورة غير قانونية على العقار.

وعند الرجوع إلى نصوص قانون المالكين والمستأجرين نجد أن العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 أصبحت تخضع لأحكام القانون المدني، وبما أن هذه العقود تخضع لأحكام القانون المدني فقد جاء في مضمون المادة 700 منه أنه يجب على المستأجر رد المأجور عند انقضاء مدة الإيجار، فإذا امتنع المستأجر عن رد المأجور وإبقاءه تحت يده فتعتبر يده على العقار غاصبة فيستطيع المؤجر هنا رفع دعوى وهذه الدعوى التي يستطيع المؤجر أن يرفعها هي دعوى منع معارضة في منفعة المأجور ويلزم المستأجر بدفع أجر المثل لا الأجر المسمى[1].

وهذا ما ضمنه المشرع من خلال تعديل قانون المالكين والمستأجرين بموجب المادة (13) من القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009.

وبالتالي نستنتج أن المالك أو المؤجر يستطيعا أن يرفعا دعوى منع معارضة أو دعوى استرداد المأجور ضد المستأجر الذي امتنع عن رد المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة عقد الإيجار أمام المحكمة المختصة دون اتخاذ أية إجراءات أخرى مثل توجيه أخطار للمستأجر بإخلاء المأجور عند انتهاء مدة الإيجار.

وعند التدقيق بموضوع دعوى منع المعارضة واختلافها مع طلب استرداد المأجور المنصوص عليه في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين نجد أنه يوجد اختلاف في ما بينهما من عدة نواحي، حيث أن طلب استرداد المأجور أو إخلاءه والمنصوص عليه في المادة (19) والذي يسري على العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 هو طلب مستعجل يختص به قاضي الأمور المستعجلة، كما أن المدعي فيها هو المالك وذلك وفق نص المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين بينما دعوى المعارضة تقام من المؤجر سواء كان مالكاً أم لا والمحكمة المختصة بنظرها هي محكمة الموضوع، كما يختلفان من حيث شروط وإجراءات الدعوى ومن حيث تنفيذ الحكم الصادر فيها[2].

---

(1) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص188.

(2) انظر المادة (19/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته.

ومع ذلك فإنَّ طلب استرداد المأجور يتشابه مع دعوى منع المعارضة من حيث المحل أي أن المحل في طلب استرداد المأجور ودعوى منع المعارضة هو عقد إيجار مبرم بعد تاريخ 2000/8/31 وانتهت مدته العقدية ويتشابه معه أيضاً من ناحية الأثر المترتب عليهما وهو إخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل.

كما أن دعوى استرداد الحيازة لا يعد من قبيل طلب استرداد المأجور؛ لأن دعوى استرداد الحيازة يشترط بها أن تتوافر فيها عدة شروط، وهي[1]:

أن يكون المدعي حائزاً للشيء أو للعقار أو للحق وله سيطرة فعلية من الشخص نفسه أو بواسطة غيره، وانتزعت منه الحيازة غصباً أو تعدياً وليس بالضرورة أن يكون المدعي هو المالك، وأن تكون هذه الحيازة قد انتزعت من الحائز إما بالإكراه أو بالخفية أو كان فيها لبس[2].

وبهذا نستنتج أن لا يكون الحائز قد ارتبط بالمدعي عليه بعقد، كالمستأجر الذي يضع يده على العقار بموجب عقد، بمعنى أن العقد ينفي عن المستأجر الذي أصبح غاصباً للعقار شرط حصول الحيازة بالإكراه أو بالخفية.

وأيضاً من الشروط الواجب توافرها في دعوى استرداد الحيازة أن يكون الشيء موضوع الحيازة مما يمكن اكتساب ملكيته بالتقادم، وهذا ما لا يتصور في حق الانتفاع الناشئ بموجب عقد إيجار لعقار مملوك أن يكتسب بالتقادم.

2.1.2 شروط طلب استرداد المأجور

كما أسلفنا في مدى توافر شروط قبول الدعوى المستعجلة المتعلقة بإخلاء المأجور نجد أن المشرع الأردني افترض توافر الاستعجال في دعاوي استرداد المأجور وهذا بموجب التعديل الذي أدخل على قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة

---

(1) مبارك، الحقوق العينية، ص144.

(2) انظر المادة (1172) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

2009، وأبقت عليه القوانين المعدلة التالية[1]، فلذلك تنحصر مهمة قاضي الأمور المستعجلة بالتقيد بعدم المساس بأصل الحق دون البحث في توافر شرط الاستعجال وبخصوص هذا الموضوع نحيل إلى ما تم بحثه في الفصل التمهيدي لهذه الدراسة.

ولقد أوضحت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين الشروط التي يجب أن تتوافر في طلب استرداد المأجور المستعجل، حيث يتبين لنا من خلالها وجود عدة شروط لطلب الاسترداد أو الإخلاء وفقاً للآلية المستحدثة لدى قاضي الأمور المستعجلة وسنتناول هذه الشروط على النحو التالي:

أولاً : وجود عقد إيجار خطي:

نستنتج من هذا الشرط أن عقد الإيجار يجب أن يكون خطياً وليس شفهياً ، ولعل الغاية من هذا الشرط واضحة وهي غاية الإثبات بحيث لا يستطيع المؤجر أن يقدم طلب استرداد المأجور إذا كان العقد شفهياً ، لأن إثباته يحتاج لإقامة دعوى موضوعية.

فاشتراط المشرع لأن يكون العقد خطياً حتى لا تثور أي إشكالية أي عندما يكون العقد خطي يحسم النزاع ويقطع الخلاف الذي يمكن أن يثور فيما لو نازع أحد الأطراف في أي شرط من شروط العقد حيث سيصبح من الصعب على قاضي الأمور المستعجلة إصدار قرار بناءً على الدلائل الظاهرة للأوراق والمستندات حيث سيخوض في ذلك في أصل الحق المتنازع عليه حتى يرجح كلام طرف على آخر وهذا ما يتنافى مع طبيعة القضاء المستعجل، فعندما يكون العقد خطياً يكون نظر ظاهر العقد مع بقية الأوراق والمستندات أسهل للوصول إلى المصلحة الأجدر بالحماية.

وكون العقد يتضمن اتفاق الطرفين الخطي أي يتضمن كافة الشروط فإن ذلك يمكن القاضي من الاطلاع الظاهري على شروط العقد والبحث فيها ويحدد الطرف الذي قام بالإخلال بالتزامه واتخاذ الإجراء المناسب لذلك.

---

(1) مر قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بعدة تعديلات أولها القانون القانون رقم 30 لسنة 2000 ثم القانون رقم 17 لسنة 2009 والقانون رقم (43) لسنة 2010 والقانون رقم 22 لسنة 2011 وأخيراً القانون رقم (14) لسنة 2013.

أما في عقود الإيجار الشفهية فلا يستطيع القاضي الاطلاع الظاهري على شروط العقد وذلك لصعوبة إثباتها مع أن القاعدة المقررة في قانون المالكين والمستأجرين[1] تجيز إثبات عقد الإيجار بكافة طرق الإثبات إلا أننا نقول بأن هذه القاعدة هي مقررة للمستأجر فقط أما المؤجر فيجب أن يكون العقد حسب قانون البينات الأردني رقم 30 لسنة 1952 وتعديلاته[2]مكتوباً ، كما أكدت ذلك نص المادة (3) من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم (3) لسنة 1973[3] بنصها "يحرر عقد الإيجار خطياً بين المؤجر والمستأجر ......".

وبناءً عليه يجب على المؤجر أن يثبت الإيجار بعقد أو أي ورقة صادرة من المستأجر أو بأن يكون المستأجر قد احتصل على اشتراك بالهاتف أو المياه أو التلفون مع أن جميع تلك الاشتراكات تشترط أن يكون عقد الإيجار خطياً فعندئذٍ يعمل بمبدأ الثبوت بالكتابة[4].

ويجب أن نؤكد هنا بأن إثبات عقد الإيجار بجميع طرق الإثبات حسب نص المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين يكون أمام محكمة الموضوع وليس القضاء المستعجل، باعتبار أن هذا الإثبات لا يتناسب مع طبيعة القضاء المستعجل الذي يتفحص ظاهر الأوراق دون طلب أي بينة.

وبناءً عليه فإن المحكمة المختصة في إخلاء المأجور بموجب عقد شفهي هي محكمة الموضوع وليس قاضي الأمور المستعجلة.

ثانياً: أن يؤسس الطلب المستعجل في استرداد المأجور أو إخلاءه على انتهاء مدة عقد الإيجار سواء كان وفق أحكام العقد أو وفق أحكام القانون:

بناءً على نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين يجب أن يؤسس طلب استرداد المأجور أو الإخلاء على انتهاء مدة عقد الإيجار، فهذا الشرط يعطي

---

(1) انظر المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين.

(2) منشور في الجريدة الرسمية، العدد (1108)، تاريخ 1952/5/17م، ص200.

(3) منشور في الجريدة الرسمية، العدد (2402)، تاريخ 1973/2/1م، ص129.

(4) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص194.

الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة بالنظر في طلب الإخلاء إذا كان سبب الطلب هو انتهاء مدة العقد.

وحتى يتم تطبيق هذا الشرط فقد اشترط المشرع وفق نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين أن يكون العقد قد أبرم بعد تاريخ 2000/8/31 وهذا ما أكدته قرارات محكمة التمييز الأردنية إذ جاء في قرارها "إذا تم إبرام عقد الإيجار موضوع الدعوى بتاريخ 2004/12/1 وأن مدة الإجارة حسب شروط العقد هي (سنة حسب قانون الإيجار) وبالتالي فهو يخضع لأحكام المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين باعتبار العقد مبرم بعد تاريخ 2000/8/31 أي في 2004/12/1، كما أن المؤجر كان قد قام بتوجيه إشعار إلى المستأجر يبلغه فيه بعدم رغبته بتجديد العقد وذلك بتاريخ 2004/12/6 وقد تبلغه المستأجر بنفس اليوم والتاريخ أي بتاريخ 2004/12/6 وحيث أن محكمة الاستئناف قد انتهت إلى أن تبلغ المستأجر للإشعار الذي يتضمن عدم رغبة المؤجر بتجديد العقد والمطالبة بإخلاء المأجور وتسليمه له قد تم خلال العشرة أيام من تاريخ انتهاء عقد الإيجار وهو ما يتفق مع نص الفقرة (أ) من المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل، وهو ما يتفق على ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز في تفسير الفقرة (أ) من المادة (19) انظر تمييز حقوق 2012/884 تاريخ 2012/4/30 (هيئة عامة) الأمر الذي يغدو معه القرار الطعن وبما انتهى إليه من نتيجة واقفاً في محله ومتفقاً مع الأصول وصحيح القانون"[(1)].

وبناءً عليه فلكي تطبق حكم المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين ولكي يعد الطلب المقدم بموجبها طلباً مستعجلاً، فيتوجب أن يكون العقد قد أبرم بعد تاريخ 2000/8/31، أما حالات الإخلاء المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين لا يكون قاضي الأمور المستعجلة مختصاً بالنظر فيها وفق آلية استرداد المأجور أو إخلاءه بطلب مستعجل[(2)]، ولا يكون أيضاً قاضي الأمور المستعجلة مختصاً بنظر الطلب إذا كان العقد قد أبرم قبل تاريخ

---

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2013/920 (هيئة خماسية) تاريخ 2013/7/17، منشورات مركز عدالة.

(2) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص195.

2000/8/31؛ لأن المحكمة المختصة بنظر هذه الدعاوي هي محكمة الموضوع باعتبار أن مثل هذا العقد يخضع لقاعدة الامتداد القانوني الذي أكد عليه المشرع بصريح العبارة في نص الفقرة (أ) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين.

ويتضح لنا أنّ انتهاء مدة العقد هي شرط لازم لقيام اختصاص قاضي الأمور المستعجلة ويجب أن يكون العقد مبرم بعد تاريخ 2000/8/31 أي يجب أن تثبت ظاهر الأوراق والمستندات أن المستأجر يضع يده على العقار بعد انتهاء مدة عقد الإيجار دون سبب قانوني فإذا أكدت ظاهر الأوراق وبما فيها عقد الإيجار الخطي أن المدة المتفق عليها أو التي نص عليها القانون قد انتهت، انعقد اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر الطلب.

أّما إذا تبين أن ظاهر الأوراق المنظورة أمام قاضي الأمور المستعجلة لا تكفي للدلالة على انتهاء عقد الإيجار، فإن القاضي يعلن عدم اختصاصه، مثل أن تكون المدة لم تنته، وذلك بسبب تمديد عقد الإيجار صراحة أو ضمناً أو بموجب حكم القانون أو أن الطلب المستعجل لم يؤسس على انتهاء مدة العقد بل أسس على التخلف عن دفع الأجرة أو على أساس مخالفة أي شرط من شروط العقد فهنا يقضي القاضي برد الطلب لعدم الاختصاص.

ثالثاً: أن يقوم المالك بإخطار المستأجر قبل تقديم الطلب المستعجل بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار، وأن يمتنع المستأجر عن رد المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغ المستأجر الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق:

تضمنت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين لزوم قيام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار ولم يشترط المشرع في الإخطار أن يتخذ شكلاً معيناً .

ولكن حتى يرتب الإخطار آثار قانونية في إخلاء المأجور لدى قاضي الأمور المستعجلة يجب أن يوجه الإخطار حسب تعريف المالك الوارد في المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين؛ أي إنّ الذي يوجِّه الإخطار هو أحد الأشخاص المذكورين في هذه المادة والتي تنص على: "المالك: من يملك حق التصرف فيما

يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي".

كما يجب حتى يرتب الإخطار آثاراً قانونية أن يوجّه الإخطار بعد انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة في العقد، أو وفق أحكام القانون، ويجب أن يتبلـَّغ المستأجر الإخطار العدلي المتضمن لزوم إخلاء أو رد المأجور عند انتهاء مدة عقد الإيجار تبليغاً قانونياً وفقاً للأصول المنصوص عليها في المواد (من 4-15) من قانون أصول المحاكمات المدنية، وبخلاف ذلك لا يرتب الإخطار العدلي آثاره القانونية في طلب إخلاء المأجور أو استرداده لدى قاضي الأمور المستعجلة[1].

ويشترط أيضاً لصحة الإخطار أن يصل إلى المستأجر في الميعاد القانوني أو الاتفاقي وأن يكون واضحاً في الدلالة على إبداء رغبة المؤجر في استرداد المأجور ولا يلزم أن يحدد في الإخطار ميعاد معين للإخلاء وإلا اعتبر هذا الميعاد كأن لم يكن[2]، ولو كان التأخير راجعاً إلى القوة القاهرة.

ولكن وبما أنَّ المشرع لم يشترط شكل معين في الإخطار فيجوز أن يكون الإخطار على يد محضر أو بواسطة كاتب العدل أو برسالة عادية أو بأي ورقة عرفية أو بإخطار شفوي مع التأكيد على أن الإخطار يخضع للإثبات بكافة قواعد الإثبات إذا لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، أي إذا لم يتفق الطرفان على أن يكون للإخطار شكل معين[3].

أما إذا اشترط شكل معين للإخطار ليكون ركناً لصحته ولم يتوافر هذا الشكل المعين فإن الإخطار يعتبر كأن لم يكن، مثل أن يوجه المؤجر إخطار إلى المستأجر عن طريق محضر وجاء هذا الإخطار غافلاً من بعض البيانات الشكلية للإخطار، والمنصوص عليها في القانون، فهذا لا يمنع من اعتبار هذا كإخطار، أما إذا اشترط

(1) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص196.

(2) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص547، بند رقم 296.

(3) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص446.

الطرفان لصحة الإخطار أن يوجه عن طريق محضر، فعندها يجب أن يكون الإخطار مستوفياً الشروط اللازمة لصحة أوراق المحضر[1].

وعليه يجوز أن يكون الإخطار شفوياً أو خطياً من المالك ولكن الأفضل أن يكون خطياً عن طريق كاتب العدل وذلك لسهولة إثبات رفض المستأجر بتسليم المأجور بالرغم من إخطاره، مما يعطي الحق للمؤجر اللجوء إلى القضاء المستعجل طالباً لاسترداد المأجور؛ كون أن يد المستأجر أصبحت يد غاصبة بعد انتهاء مدة العقد وإخطاره بإخلائه ورفضه لذلك.

ونتساءل هنا ممن يصدر الإخطار إذا تعدد المؤجرون للعقار الواحد على سبيل أنهم شركاء في هذا العقار؟

فقد أجابت على هذا التساؤل محكمة التمييز الأردنية حيث جاء في قرارها "إذا كانت منفعة الوحدة السكنية موضوع الدعوى مملوكة على الشيوع بين ورثة المرحوم عبد الحميد أو حسب أنصبتهم في حجة إرث المذكور فإن إدارة هذا المال ومنها الإجارة وتوجيه الإنذارات للمستأجرين وإقامة دعوى الإخلاء وفسخ الإجارة تكون للشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك على مقتضى المادة (1033) من القانون المدني وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم، وإذا لم يتوافر أي من الحالتين المذكورتين في المادة المذكورة يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع .... الخ"[2].

يتضح من خلال هذا القرار أنه إذا تعدد المؤجرون فالأصل أن يصدر عنهم جميعاً أو عن وكيلهم المتفق عليه، أما في حالة عدم الاتفاق فيجوز أن يوجه الإخطار

(1) حكم نقض فرنسي 1865/5/2 دالوز165، ص429، حكم مشار إليه في مرجع راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص546.

(2) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2012/4029 (هيئة خماسية) تاريخ 2013/3/17، منشورات مركز عدالة.

من الشركاء أصحاب النصب الأكبر قيمة وذلك في صدد القاعدة التي يقررها القانون المدني في إدارة المال الشائع[1].

كما يثور التساؤل أيضاً ماذا إذا تعدد المستأجرون فهل تنطبق عليهم القاعدة السابقة أي أن يوجه الإخطار إلى الأغلبية بناءً على القاعدة السابقة؟

فإن الرأي الذي يرجحه الفقه[2] هو أن الإخطار يجب أن يوجه إلى المستأجرين جميعاً أو إلى وكيلهم إن وجد ولا يمكن توجيهه إلى أغلبيتهم؛ لأن قاعدة إدارة المال الشائع هي مقررة لإدارة المال الشائع كحق عيني بينما حق المستأجر هو حق شخصي فلذلك يجب إخطار كل مستأجر منفرداً وهذا ما استقر عليه القضاء الأردني[3].

وبناءً عليه إذا قام المستأجر بالاعتراض على هذا الاخطار كأن يقول بأن الإخطار صدر مخالفاً للقانون أو الاتفاق على الوجه الذي تقدم فإن القاضي يفحص هذا الاعتراض، وإذا تبين له من ظاهر المستندات بأنه محق في اعتراضه فيقضي القاضي بعدم اختصاصه بنظر طلب إخلاء المأجور أو استرداده، أما إذا اتضح للقاضي أن المستأجر غير محق في اعتراضه مثل الادعاء بأن الإخطار باطل لحصوله من بعض الشركاء على الشيوع دون البعض الآخر فإن القاضي يقوم بالفصل في الطلب المستعجل بإخلاء المأجور إذا توافرت باقي الشروط.

كما لا بد من الإشارة إلى ما يتضمنه الشرط الثالث من شروط طلب استرداد المأجور في هذا المطلب، وهو أن يبادر المؤجر بتوجيه الإخطار قبل انتهاء عقد الإجارة أو بعد انتهاء مدة عقد الإجارة وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية حيث ذهبت في تفسيرها لنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين فيما يتعلق بتوجيه الإخطار بأن يتم توجيه الإخطار قبل انتهاء المدة المحددة في العقد أو خلال العشرة أيام التي تلي إنهاء مدة الإجارة حتى يتحقق شرط الإخلاء وذلك حتى لا يبقى

---

(1) العبيدي، علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجارة، دار الثقافة، عمان، ط1، 2012، ص225. وأنظر: راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص546،

(2) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص546.

(3) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية، رقم 2008/3525 تاريخ 2009/8/16، وقرار محكمة التمييز رقم 2001/1367، منشورات مركز عدالة.

الأمر متاحاً للمؤجر بأن يوجه الإنذار متى ما شاء، أما إذا لم يقم المالك بتوجيه الإنذار أو أنه قام بتوجيهه بعد مرور أكثر من عشرة أيام على انقضاء مدة الإجارة فإن العقد لا يعتبر منقضياً بل مجدداً لمدة مماثلة[1].

وعند تتبع قرارات محكمة التمييز [2] نجد أن هذه القرارات تقضي بأنه إذا لم يقم المالك بتوجيه الإنذار أو قام بتوجيهه بعد مرور أكثر من عشرة أيام على انقضاء مدة الإجارة فإن العقد يعتبر مجدداً لمدة مماثلة، لعلنا نجد أن هذه الأحكام غير متوافقة مع القانون وذلك؛ لأن المشرع قد نص في المادة (13/ب) من قانون المالكين والمستأجرين "دون الإخلال بأحكام المادة (19) من هذا القانون، إذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض .... عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور أو أي دعوى أخرى لاسترداد المأجور" حيث نستنتج من هذا النص أن المشرع قد أجاز للمالك أو المؤجر أن يقيم دعوى منع معارضة ضد المستأجر عندما يمتنع عن تسليم المأجور عند انتهاء مدة العقد دون أن يشترط توجيه إخطار للمستأجر لصحة دعوى منع المعارضة هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد أن هذه الأحكام لا تشمل جميع عقود الإيجار، حيث أن العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 أخضعها المشرع للامتداد القانوني ويمكن أن يتجدد العقد ضمنياً لعدم وجود إرادة صريحة، أما العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 فهي لا تخضع للامتداد القانوني ولا يمكن أن يتجدد العقد ضمنياً لعدم وجود إرادة صريحة أو أي فعل

---

(1) انظر مضمون قرار محكمة التمييز رقم (2012/884) هيئة عامة تاريخ 2012/4/30، منشورات مركز عدالة، وانظر مضمون قرار التمييز رقم (2013/920) (هيئة خماسية) تاريخ 2013/7/17، منشورات مركز عدالة، وأنظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (2011/3274) المنشور في العدد 1و2و3 لسنة 2012، مجلة نقابة المحامين، ص215، وانظر راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، هامش الصفحة 538.

(2) انظر قرار 2011/3274 وقرار رقم 2013/1343 وقرار رقم 2012/884، منشورات مركز عدالة.

أو تعبير عن هذه الإرادة، وفي ذلك يختلف الامتداد عن التجديد، حيث يعتبر التجديد عقد إيجار جديد، أما الامتداد فهو استمرار للعقد الأول ذاته بحكم القانون[1].

ولا بدّ من الإشارة إلى تاريخ تقديم الطلب لقاضي الأمور المستعجلة حيث أنه لا يتم تقديم الطلب المستعجل إلا بعد إخطار المستأجر بلزوم رد المأجور عند انتهاء العقد كون هذا الإخطار هو شرط لصحة وقبول الطلب المستعجل ولا يكون الإخطار منتجاً لآثاره وصحيحاً إلا إذا تم توجيهه قبل انتهاء مدة العقد أو بعد انتهاء مدة العقد بفترة معقولة، تكون هذه المدة المعقولة مؤشر على أن المؤجر لا يرغب بتجديد العقد، وهذا مستفاد من نص المادة (19) حيث تنص الفقرة الأولى منها على أنه "إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة".

وعليه إذا تم توجيه الإخطار بعد انتهاء مدة العقد بفترة طويلة فإن الإخطار لا يكون مقبولاً وبالتالي يكون الطلب فاقداً لأهم شروطه ويحكم قاضي الأمور المستعجلة بعدم اختصاصه لانتفاء شرط الاستعجال.

وبالنتيجة نقول أن تقديم الطلب المستعجل لاسترداد المأجور يقدم بعد انتهاء مهلة العشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة العقد أيهما لاحق وبعكس ذلك يكون الطلب سابقاً لأوانه وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية حيث جاء في اجتهاده عن الإجابة على وقت تقديم الإخطار وتقديم الطلب المستعجل أن المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين أفردت حكماً خاصاً لاسترداد المأجور بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار تختلف عن الرخص القانونية الأخرى للمالك برد المأجور لإنهاء مدة العقد، إذ حددت هذه المادة إجراءات ممارسة هذا الحق، ومن ذلك ضرورة توجيه إخطار للمستأجر يبدي فيه المالك عدم رغبته بتجديد العقد لمدة مماثلة، وبالوقوف على عبارة نص المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين فإن الإخطار بعدم التجديد يجب أن يوجه خلال سريان العقد وقبل انتهاءه، ولهذا أفرد المشرع حكمين لمهلة العشرة أيام الواجب تسليم المأجور خلالها من المستأجر.

---

(1) السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني6، منشورات الحلبي، المجلد الأول، ط2000، ص766.

1. إذا تم التبليغ خلال سريان مدة العقد وقبل انقضاء مدة عشرة أيام على انتهاء مدة العقد، فتبدأ مهلة العشرة أيام المحددة لتسليم المأجور من اليوم التالي لتاريخ انتهاء العقد.
2. إذا تم التبليغ خلال العشرة أيام الأخيرة من مدة العقد أو بعد انتهاء مدة العقد فتبدأ المهلة من اليوم التالي لتاريخ التبليغ.

وينبني على ذلك أن طلب استرداد المأجور يقدم بعد انتهاء مهلة العشرة أيام وبعكس ذلك فإن تقديم الطلب يكون سابقاً لأوانه[1]، فلذلك لا يستطيع المالك تقديم طلب استرداد المأجور قبل انتهاء العشرة أيام، فالإخطار لا يرتب إثارة القانونية إلا إذا وجه بعد إنهاء مدة العقد وامتناع المستأجر عن إعادة المأجور خلال المدة المذكورة أعلاه.

ونتساءل هنا هل يجوز الاتفاق على تقصير أو إطالة مدة العشرة أيام؟

نرى أنه وبما أن هذه المدة تعتبر شرطاً لقبول الطلب وهو مقرراً لمصلحة الطرف الأجدر بالحماية فإنه لا يحق لهم تقصير هذه المدة باعتبارها شرطاً لقبول الطلب، ولكن يحق لهم الاتفاق على إطالة هذه المدة كما لو طلب المؤجر في الإخطار من المستأجر أن يخلي بعد شهر من تاريخ تبلغه الإخطار، أو خلال شهر من تاريخ انتهاء العقد، ففي الحالة الأولى يكون المؤجر قد تنازل عن مدة العشرة أيام لصالح المستأجر وفي هذا يعتبر هذا التنازل نافعاً للمستأجر ولا يخالف النظام العام أو القانون، وأما الحالة الثانية فهو شرط صحيح نافع لأحد العاقدين أو للغير ما لم يمنعه الشارع أو يخالف النظام العام أو الآداب وهذا عملاً بالمادة (164) من القانون المدني.

ويثور أيضاً السؤال هنا هل يجوز الاتفاق على الإعفاء من الإخطار؟

نؤكد هنا أنه لا يجوز الاتفاق على الإعفاء من الإخطار؛ لأنه يتعلق بالنظام العام باعتباره شرطاً لانعقاد الاختصاص للقضاء المستعجل[2].

---

(1) اجتهاد منشور على موقعwww.lowjo.net

(2) أنظر في مضمون ذلك، الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية ، ص285.

نخلص مما تقدم إلى أن قاضي الأمور المستعجلة يختص بنظر طلب استرداد أو إخلاء المأجور وفقاً للآلية المستحدثة بموجب المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 إذا توافرت عدة شروط وهي:

1. وجود عقد إيجار خطي.
2. أن يؤسس الطلب المستعجل في استرداد المأجور أو إخلاءه على انتهاء مدة عقد الإيجار سواء كان انتهاءه وفق أحكام العقد أو وفق أحكام القانون.
3. أن يقوم المالك بإخطار المستأجر بالإخلاء وامتناعه عن إعادة المأجور خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة العقد أيهما لاحق.

فإذا توافرت هذه الشروط يتولى قاضي الأمور المستعجلة فحص ظاهر الأوراق لتتحقق من توافرها جميعاً ، فإذا تبين للقاضي من تفحصه بظاهر الأوراق أن المالك محق في دعواه وذلك من خلال توافر الاستعجال وهو مفترض في نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين وإن عقد الإيجار قد انتهى وأن المالك قام بتوجيه إخطار للمستأجر وقضى المدة المحددة في نص المادة (19) ولم يخلِ المستأجر العقار، يصدر القاضي قراراً برد المأجور.

وجاء في نص المادة (19) الفقرة (ب)أن هذا القرار يعتبر سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي شريطة توافر الشرطين التاليين:

الشرط الأول: أن يصبح القرار قطعياً، وذلك بانقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة هذا يعني أن للمستأجر الحق في استئناف القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة خلال عشرة أيام من تبليغه القرار، فإذا استخدم حقه في الاستئناف يتوجب على المحكمة نظر الطعن مرافعة، ولكن ذلك لا يعني إتاحة تقديم دفوع موضوعية حيث قررت محكمة التمييز "إذا كان المشرع قد أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن في مثل هذا القرار مرافعة لا يعني فتح الباب مجدداً وإتاحة الفرصة للأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البيانات المقدمة فقط[1].

---

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (2012/3842) هيئة عامة–منشورات مركز عدالة.

الشرط الثاني: تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية عند تنفيذ الحكم لدى دائرة التنفيذ يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق في طلبه. علماً بأن هذه الكفالة ليست شرطاً لتقديم الطلب أو قبوله، بل هي شرط لتنفيذ الحكم الصادر في الطلب وينتهي مفعولها بعد مرور 30 يوم من تبليغ المستأجر القرار دون إقامة دعوى موضوعية لإثبات أي إدعاءات متعلقة بعقد الإيجار.

وتجدر الإشارة أنه في حالة إذا كان العقار المؤجر مفروشاً، فلا يتوجب توجيه الإخطار وإجراء الكشف، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد لعقار مؤجر مفروش قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي مباشرة فور صدوره على الرغم مما ورد في البندين (1) و(2) في الفقرة (ب) من المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين وهذا يعني أنه لا حاجة لانتظار أن يصبح القرار قطعياً وبدون ضرورة تقديم المالك لكفالة إذا تبين أن المالك غير محق في طلبه لضمان العطل والضرر الذي يلحق بالمستأجر.

2.2 إجراءات استرداد المأجور وفق قانون المالكين والمستأجرين الأردني

يجب معرفة الإجراءات الواجب إتباعها في دعاوي استرداد المأجور لدى قاضي الأمور المستعجلة، وكون أن المشرع الأردني عندما استحدث هذه الآلية لإخلاء المأجور لم يتناول في قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 أية أحكام خاصة تتعلق بالإجراءات الواجب إتباعها في هذا الطلب.

وبالتالي وكونه لا يوجد قوانين خاصة تطبق على هذه الإجراءات فإن الشروط الواردة في الأحكام العامة المتعلقة بالأمور المستعجلة والتي ورد عليها النص في المواد (30-33) من قانون أصول المحاكمات المدنية هي الواجبة التطبيق ويمكن الرجوع إليها لمعرفة تسلسل الإجراءات في ظل غياب النصوص القانونية المنظمة لإجراءات استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم 17 لسنة 2009.

هذا وسنبحث إجراءات الدعوى المستعجلة[1] بالقدر الذي يفيد دراستنا في إجراءات استرداد المأجور دون الدخول في شرح ماهيتها شرحاً موضوعياً مما يخرجنا عن غاية الدراسة.

ولذلك سوف يتم تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب للوقوف على إجراءات استرداد المأجور، وهذه الإجراءات يقام بها بعد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (5) في قانون المالكين والمستأجرين حيث يتم إتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل.

1.2.2 توجيه الإنذار (الإخطار) للمستأجر

على المالك أن يقوم بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة (أيهما لاحق) [2].

فيشترط لقبول الطلب المستعجل في استرداد أو إخلاء المأجور أن يوجه المالك إلى المستأجر إنذار عدلي[3] بوجوب إخلاء أو رد المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإنذار، وعليه يعد الإنذار من المسائل القانونية

---

(1) انظر ما كتب بخصوص هذا الموضوع في المبحث الثاني من الفصل الأول من هذه الدراسة، ص20.

(2) (أيهما لاحق): تحتسب مدة الإخطار (الأيام العشرة) ابتداءً من التاريخ اللاحق، والتاريخ اللاحق قد يكون (تاريخ انتهاء عقد الإجارة) أو (تاريخ تبليغ الإخطار للمستأجر) فأي التاريخين أكثر يتم الاحتساب بناءً عليه.

(3) إلا أنه لا يوجد في قانون المالكين والمستأجرين أي نص يوجب صدور الإنذار العدلي من دائرة كاتب العدل التي يقع المأجور في منطقة اختصاصها (تمييز حقوق 91/671) صفحة 110، سنة 1991) حكم مشار إليه في مرجع د. علي العبيدي، شرح قانون المالكين والمستأجرين، المركز القومي للنشر، ط2002، ص113، هامش رقم (1).

التي تبحثها المحكمة من تلقاء نفسها ولو لم يثرها الطرفان[1] وذلك لأن الإخطار العدلي هو شرط من شروط قبول الطلب المستعجل في استرداد المأجور.

ويلزم لصحة الإنذار وتحقق آثاره توفر عدة شروط ولتجنب التكرار نحيل بشروط صحة الإنذار ما تم شرحه في الشرط الثالث من المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الأول من هذه الدراسة حيث تم التطرق لشروط صحة الإنذار.

2.2.2 تقديم طلب الإخلاء أو الاسترداد

إذا لم يقم المستأجر بإخلاء أو رد المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء العقد أيهما لاحق فإنه يحق للمالك تقديم الطلب المستعجل لدى قاضي الأمور المستعجلة في المحكمة التي يقع في دائرتها العقار.

والذي يحق له تقديم الطلب المستعجل لدى قاضي الأمور المستعجلة هو أحد الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين على سبيل الحصر وهو إما أن يكون مالك للعقار المأجور وله حق التصرف فيه أو شريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي[2].

وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً وذلك تقديراً من المشرع لموضوع إخلاء المأجور أو استرداده وذلك لما ينتج عنه إخلاء محل تجاري أو ترحيل عائلة من بيت كانت تسكنه لفترة طويلة فقد أجاز المشرع لقاضي الأمور المستعجلة أو من ينتدبه القيام بإجراء الكشف وذلك حتى يتأكد

---

(1)العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، المركز القومي للنشر، طبعة 2002، ص112.

(2) انظر قرار محكمة التمييز رقم (1999/533) وقرار رقم (1999/2149) حقوق منشورات مركز عدالة.

القاضي من واقع الحال وسلامة الإجراءات، إذ أوجد قاضي الأمور المستعجلة ضرورة لإجراء الكشف[1].

ومن خلال استقراء نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين الفقرة (أ) تبين أن المشرع لم يحدد من هو الشخص الذي يقوم القاضي بانتدابه فهل هو موظف في المحكمة أو قاضي آخر أو رئيس الديوان أو غير ذلك، ونتمنى على المشرع هنا تحديد الشخص الذي يمكن لقاضي الأمور المستعجلة أن ينتدبه لإجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور.

كذلك لم يبين المشرع في نص المادة 19 الأمور المشمولة بالكشف والتي يجب التثبت منها من قبل قاضي الأمور المستعجلة أو من ينتدبه.

3.2.2 تقديم البينات

أما البينات التي تقدم في طلب استرداد المأجور المستعجل فيرفق بالطلب المستعجل قائمة بينات المستدعي وحافظة مستندات تضم البيانات المقدمة وتشتمل هذه القائمة على:

1. عقد الإيجار الخطي المبرم بين المدعي والمدعى عليه، أما إذا كان العقد شفوياً فإن الطلب المستعجل يفقد أحد شروطه ويعلن قاضي الأمور المستعجلة عدم اختصاصه؛ لأن إثبات العقد يحتاج إلى إقامة دعوى موضوعية، فاشتراط المشرع لأن يكون العقد خطياً حتى لا تثور أي إشكالية، لأنه يحسم النزاع ويقطع الخلاف الذي يمكن أن يثور في أي شرط من شروط العقد فيجب أن يكون عقد الإيجار حسب قانون البينات الأردني رقم 30 لسنة 1952 وتعديلاته[2] مكتوباً، كما أكدت ذلك نص المادة (3) من قانون تنظيم عقود

---

(1) العويدي، أحمد علي وهياجنة، عبد الناصر، الأحكام الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (17) لسنة 2009، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، العدد 48، أكتوبر سنة 2011، ص153.

(2) منشور في الجريدة الرسمية، العدد (1108) تاريخ 1952/5/17، ص200.

الإيجار رقم (3) لسنة 1973[1] بقولها: "يحرر عقد الإيجار خطياً بين المؤجر والمستأجر، وبناءً عليه فإن المحكمة المختصة في إخلاء المأجور بموجب عقد شفهي هي محكمة الموضوع وليس قاضي الأمور المستعجلة.

2. رسم وغرامة عقد الإيجار:

فالرسم والغرامة يدفعان بموجب قانون تنظيم عقود الإيجار رقم (3) لسنة 1973 والذي يوجب تسجيل عقود إيجار العقارات في دوائر البلديات وفي أمانة عمان الكبرى التي تقع العقارات المؤجرة ضمن مناطقها[2].

كما نص هذا القانون على أن تتقاضى المجالس البلدية رسماً مقابل تسجيل عقود إيجار العقارات يساوي نصف بالمائة من بدل إيجارها السنوي تربطه أن لا يقل المبلغ المستوفي عن دينار واحد ولا يزيد عن خمسة عشر ديناراً[3].

كما ونص هذا القانون على أن العقود التي لا تسجل وفق أحكام المادة (5) يغرم بواقع خمسة فلسات من كل دينار بدل إيجار السنوي على أن تؤخر الدوائر الرسمية والمحاكم النظر بالإدعاءات الناجمة عن الإيجار ما لم يستوفِ الرسوم والغرامات المنصوص عليها في هذا القانون[4]، أما بالنسبة لرسوم الطلب المستعجل فيستوفي الرسوم عن الطلبات المستعجلة وفق ما هو منصوص عليه في نظام رسم المحاكم وتستوفي الرسوم على النحو التالي:

أ. ....

ب. يستوفي رسم مقطوع خمسون دينار في الدعاوي غير الخاضعة للرسوم وفق أحكام المادة (5) تقدم لقاضي الأمور المستعجلة[5]، وإننا نرى بأن ذلك لا يتفق مع ما يصدر عن قاضي الأمور المستعجلة من قرار حيث أن القرار الصادر عنه يعتبر

---

(1) منشور في الجريدة الرسمية، العدد (2402) تاريخ 1973/2/1، ص129.

(2) انظر المادة (5) من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم (3) لعام 1973م.

(3) أنظر المادة (6) من القانون المذكور.

(4) أنظر المادة (7–9) من القانون المذكور سابقاً.

(5)أنظر المادة (6) من نظام رسوم المحاكم رقم (43) لسنة 2005 والمعدل بنظام رقم (108) لسنة 2008.

ماساً بأصل الحق في الدعوى وفيه تحديد للمراكز القانونية للخصوم، وعليه فأنه من المفروض أن يتم استيفاء الرسوم عن هذا الطلب على أساس قيمة الإيجار السنوي للعقار المطلوب إخلاءه أو استرداده وفق القواعد المقررة في نظام رسوم المحاكم.

3. الإنذار

يجب أن يرفق في حافظة المستندات الإنذار العدلي المقدم من المؤجر إلى المستأجر بضرورة إخلاء أو رد المأجور بعد انتهاء مدة عقد الإيجار أو من تاريخ تبليغه الإنذار أيهما لاحق وذلك خلال عشرة أيام.

ولا بد من الإشارة إلى أن المشرع في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 لم يحدد أن يكون الإخطار الموجه إلى المستأجر عدلياً وذلك بعكس ما أشترطه في الإنذار الموجه من المستأجر إلى المؤجر عندما يمتنع المالك عن استلام المأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة، حيث نص عليه المشرع صراحةً بأن يكون عدلياً وهنا نتمنى على المشرع تعديل نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 بحيث يكتسب الإخطار الصفة العدلية أي يكون عدلياً، وذلك في حالة عدم إلغاء نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين.

4. علم وخبر الإنذار العدلي.

5. مخطط موقع تنظيمي للعقار موضوع الدعوى.

6. سند تسجيل العقار موضوع الدعوى صادر عن دائرة الأراضي والمساحة.

7. كفالة عطل وضرر من غير المؤسسات والبنوك يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة، تقدم عند طلب تنفيذ قرار قاضي الأمور المستعجلة بإخلاء المأجور.

4.2.2 تقديم الطلب

يقدم الطلب المستعجل لدى قلم المحكمة المختصة بعد دفع الرسوم القانونية ودفع طوابع عقد الإيجار ويتوجب على قلم المحكمة المختصة أن يقيد الدعوى في يوم

تقديم الطلب في السجل الخاص لذلك بعد أن يثبت في حضور المدعى أو من يمثله تاريخ الجلسة المحددة لنظر الطلب[1].

ولم يحدد قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 من هو القاضي المختص في الفصل في طلب استرداد المأجور ولم يحدد المحكمة المختصة بنظر الطلب.

فلذلك فإن الأحكام العامة المتعلقة بالأمور المستعجلة والتي ورد عليها النص في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني هي الواجبة التطبيق في هذه الحالة، حيث حدد قانون أصول المحاكمات المدنية من هو قاضي الأمور المستعجلة ومن هي المحكمة المختصة بالنظر في الطلب المستعجل وكيفية النظر فيه والطعن به.

بموجب المادة 30 من قانون أصول المحاكمات المدنية فإن محكمة البداية هي التي تختص بالنظر والفصل في الطلبات المستعجلة ومن ضمنها طلب استرداد المأجور فقد نصت المادة (30) على أنه "تختص محكمة البداية بالنظر والفصل في الدعاوي التي لا تدخل في اختصاص محكمة أخرى بمقتضى أي قانون نافذ المفعول، كما تختص بالنظر والفصل في الطلبات المستعجلة وجميع الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلي مهما تكن قيمتها أو نوعها".

وتنص الفقرة الأولى من المادة (31) من قانون أصول المحاكمات المدنية على أن: "قاضي الأمور المستعجلة هو رئيس محكمة البداية أو من يقوم مقامه أو من ينتدبه لذلك من قضاتها وقاضي الصلح في الدعاوي التي تدخل ضمن اختصاصه".

وبموجب هذه الفقرة فإن قاضي الأمور المستعجلة هو رئيس محكمة البداية أو من يقوم مقامه أو من ينتدبه من قضاة محكمة البداية كقاضي الأمور المستعجلة[2].

ويجب أن يكون الطلب المقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة هو الطلب المستعجل وليس الدعوى الموضوعية؛ لأنه لو تم تقديم الدعوى الموضوعية إلى قاضي الأمور المستعجلة فإنها تكون مقدمة بصورة غير صحيحة وغير سليمة؛ لأن هذه

---

(1) هرجه، الموسوعة القضائية الجديدة في القضاء المستعجل، ص695.

(2) قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 2002/824 تاريخ 2002/3/31 منشورات مركز عدالة.

الدعوى يجب أن تقدم إلى محكمة البداية بصفتها محكمة موضوع وليس إلى قاضي الأمور المستعجلة وبالتالي فإن الدعوى تكون مستوجبة الرد[1].

أمّا إذا تم تقديم الطلب المستعجل بالتبعية للدعوى الموضوعية المنظورة أمام المحكمة فإن محكمة الموضوع تكون مختصة بالنظر بالطلب المستعجل[2]، ويضاف إلى ذلك أن قاضي الصلح يتولى البت في الأمور المستعجلة في المراكز التي لا يوجد فيها محكمة بداية وتدخل ضمن اختصاصه على أن هذه الصلاحية لا تحجب عن رئيس محكمة البداية التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه سلطة النظر بالأمر المستعجل[3]، أمّا بالنسبة للمحكمة المختصة مكانياً في نظر الطلب المستعجل في استرداد المأجور فإن نص المادة (45) من قانون أصول المحاكمات المدنية يقول "في الدعاوى المتضمنة طلب اتخاذ إجراء مؤقت أو مستعجل يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه أو المحكمة المطلوب حصول الإجراء في دائرتها ...الخ"

نستنتج من هذا النص أن الاختصاص المكاني يكون:

1. للمحكمة التي يوجد في دائرتها موطن المدعي عليه.
2. أو المحكمة المطلوب حصول الإجراء في دائرتها.

وهذا الاختصاص ينطبق على قواعد الاختصاص المكاني من أحكام ويترتب على هذا أنه لا يجوز للمحكمة إثارة دفع عدم الاختصاص المكاني من تلقاء نفسها ويجب التمسك بالدفع بعدم الاختصاص مثل إبداء أي دفع إجرائي ويجوز للخصوم الاتفاق على اختصاص محكمة غير المحكمة المختصة مكانياً ؛ لأن الاختصاص المكاني ليس من النظام العام[4].

وبما أن الإجراء المطلوب في طلب استرداد المأجور هو رد المأجور أو إخلائه فإن المحكمة المختصة تكون هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار.

---

(1) الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، ص317.

(2) الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، ص318.

(3) القضاة، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، ص70.

(4) الشوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، ص320.

أما بالنسبة للمحكمة المختصة قيمياً وتكون المحكمة المختصة هي محكمة الصلح أو البداية ويتم تحديد ذلك بناءً على قيمة أجرة العقار موضوع الدعوى، فإن كانت الأجرة للسنة العقدية الواحدة لا تتجاوز سبعة آلاف دينار تكون محكمة الصلح هي المحكمة المختصة في نظر طلب استرداد المأجور، وإن كانت قيمة الأجرة أكثر من سبعة آلاف دينار فتكون محكمة البداية هي المحكمة المختصة بذلك.

وقد أخرج المشرع اختصاص محكمة الصلح بنظر الطلبات المستعجلة الخارجة عن حدود اختصاصها القيمي في المناطق التي لا توجد فيها محكمة بداية[1].

وينظر قاضي الأمور المستعجلة في الطلب تدقيقاً دون حاجة لدعوة الخصوم إلا إذا رأت المحكمة أو القاضي خلاف ذلك، وذلك كون حالة الاستعجال تتطلب اتخاذ الإجراء المستعجل على وجه السرعة[2]، وتجنباً للتكرار نحيل ما تم شرحه سابقاً بهذا الخصوص[3].

(1) الشوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، ص319.

(2) الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، ص322.

(3) انظر: ما كتب بهذا الخصوص في المطلب الثاني ضمن المبحث الثاني من الفصل التمهيدي.

الفصل الثالث

مدى انسجام طلب الاسترداد مع أصول القضاء المستعجل

جاء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 والمعدل بالقانون رقم (17) لسنة 2009 في المادة (19) منه بنص خاص يتعلق بطلب استرداد المأجور عن طريق القضاء المستعجل.

فلا بد لنا من التساؤل هنا هل كان المشرع موفقاً عندما استحدث الطلب المستعجل باسترداد المأجور؟ وهل جاء هذا الطلب متوافقاً مع أحكام وطبيعة القضاء المستعجل؟ خاصة وأنّ هذا النص قد أعطى الاختصاص للقضاء المستعجل عند انتهاء مدة عقد الإيجار وإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور وامتنع المستأجر عن ذلك، مما يعني أن المشرع أعفى قاضي الأمور المستعجلة من تحري شرط الاستعجال عند نظر الطلب، لأن المشرع قد قام بإسناد هذه الحالة إليه بنص خاص بحيث يكون الاستعجال مفترضاً افتراضاً في حالة طلب استرداد المأجور.

وكون أنّ إخلاء أو استرداد المأجور هو أصلاً مسألة موضوعية ويجب أن تفصل بها محكمة الموضوع إلا أنه وبناءً على نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين تم إعطاء القاضي الصلاحية برد المأجور إلى المؤجر وملك القاضي هذه الصلاحية بناءً على النص الصريح في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، مما يعني أن المشرع أضاف حالة جديدة يختص القضاء المستعجل بالنظر بها.

كما أكد المشرع بأن الحكم الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة والذي يتضمن رد المأجور، لا يخرج عن كونه حكماً وقتياً له حجية مؤقتة لا تلزم قاضي الموضوع الذي ينظر المنازعة بعد ذلك فيما لو رفعت إليه.

وبناءً على أهمية عقد الإيجار والذي يعد من أهم العقود المدنية التي أعطاها المشرع اهتماماً وعناية خاصة لكثرة تداولها بين أفراد المجتمع سواء كانوا مؤجرين أو مستأجرين وما ينبني بينهم من علاقات قانونية تهدف إلى إعداد التوازن والعدالة في ما بينهم، نسأل أنفسنا هل كان المشرع موفقاً في استحداث الطلب المستعجل باسترداد المأجور وهل خرج في هذا الاستحداث على أحكام وطبيعة القضاء المستعجل؟ وذلك

من حيث توافر شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق كقاعدة عامة في اختصاصه؟

وللإجابة على هذه التساؤلات يجب أن نبحث في مناط الاستعجال في طلب استرداد المأجور ومدى توافر الاستعجال في طلب استرداد المأجور وهل طبيعة الاستعجال المتوافرة في طلب استرداد المأجور هو نفس طبيعة الاستعجال المتوافرة في اختصاص القضاء المستعجل؟ وهل رد المأجور يعد من الأمور المستعجلة التي تتطلب السرعة بإصدار الحكم كمنع السفر والحجز التحفظي....الخ؟ كما يتعين علينا البحث في مدى توافر شرط عدم المساس بأصل الحق في طلب استرداد المأجور، وكون أن قاضي الأمور المستعجلة كقاعدة عامة ينظر في اختصاصه بكافة الأمور التي يخشى عليها من فوات الوقت، فإن قاضي الأمور المستعجلة لا يختص مثلاً بالفصل في الملكية، فإذا كان الفصل بطلب استرداد المأجور يقتضيه البت في نزاع موضوعي يتعلق بالملكية، كالمنازعة حول ملكية العين المؤجرة أو المنازعة حول ملكية المنقولات الموجودة فيها، فإنه يقضي بعدم اختصاصه بنظر الدعوى لانطوائها على مساس بأصل الحق، كما أنه لا يختص مثلاً بتفسير شروط عقد الإيجار إذا ثار نزاع جدي حول تفسيرها ولا يختص أيضاً بالفصل في صحة الإيجار أو بطلانه أو صوريته أو فسخه، ولا يختص كذلك بالبت فيما إذا كان هناك عقد مبرم بين الطرفين أم لا، إلى غير ذلك من صور المنازعات التي يصير البت فيها منطوياً على مساس بأصل الحق[1].

ولكن هل يعتبر رد المأجور بناءً على النص الصريح الذي أعطاه المشرع لقاضي الأمور المستعجلة ماساً بأصل الحق وهو إخلاء المستأجر من العقار؟ وهل يوجد أصلاً حق غير هذا الحق، وهو إشغال المأجور للمستأجر والانتفاع به؟ أم أن شرط عدم المساس بأصل الحق كركن اختصاص للقضاء المستعجل يتحقق في حالة طلب استرداد المأجور لانتهاء مدة عقد الإيجار عملاً بالمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين؟

---

(1) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص418.

كل هذه الأسئلة ستجيبنا عن مدى توافق اختصاص القضاء المستعجل المنصوص عليه في قانون أصول المحاكمات المدنية مع اختصاص القضاء المستعجل في رد المأجور مع قانون المالكين والمستأجرين المعدل لسنة 2009.

وبناءً على ذلك سنتناول هذا الفصل المعنون بـ: مدى اعتبار طلب استرداد المأجور طلباً مستعجلاً بمبحثين حيث سأتطرق بالمبحث الأول للحديث عن مناط الاستعجال في طلب استرداد المأجور، أما المبحث الثاني سنتطرق للحديث عن عدم المساس بأصل الحق في طلب استرداد المأجور.

1.3 مدى توافر الاستعجال في طلب استرداد المأجور

إن قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009 استحدث آلية جديدة لاسترداد أو إخلاء المأجور، يعمل بها في حالة واحدة من حالات إخلاء المأجور، ألا وهي حالة انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة بحكم القانون أو بحكم نصوص العقد ومن ثم يمتنع المستأجر عن الإخلاء، وفي هذه الحالة أعطي الحق للمؤجر للجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لتقديم طلب استرداد المأجور بدلاً من إقامة دعوى موضوعية قد يطال النظر فيها.

وعندما يقدم المؤجر طلب استرداد المأجور لقاضي الأمور المستعجلة بعد أن يستوفي كافة شروطه لمذكورة سابقاً، فإن القاضي يفحص ظاهر الأوراق والمستندات للوصول إلى المصلحة الأجدر بالحماية، وهو في ذلك يبحث عن ركن الاستعجال بشقيه: الخطر الداهم، وما إذا كان الإجراء المطلوب وقتياً، ولكن نجد في قانون المالكين والمستأجرين أن الاستعجال لا يتطلب البحث عنه من قبل قاضي الأمور المستعجلة كشرط لاختصاصه بل افترضه المشرع افتراضاً، وكل ما يبحث عنه القاضي هو توافر شروط الاسترداد مع الحرص على عدم المساس بأصل الحق.

كما أنّ صدور القرار المستعجل برد المأجور يقبل الطعن استئنافاً وهذا يشكل خطراً على المستأجر؛ لأن محكمة الاستئناف ستنظر بالطعن كمحكمة أمور مستعجلة ولن يتاح أمامها بحث النزاع موضوعاً أو التعمق فيه، ولذلك سنبحث مناط الاستعجال في طلب استرداد المأجور في مطلبين:

المطلب الأول: الاستعجال والخطر في طلب استرداد المأجور.
المطلب الثاني: الطعن في قرار استرداد المأجور.

1.1.3 الاستعجال والخطر في طلب استرداد المأجور

عندما تنتهي مدة عقد الإيجار يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة وهذا هو الأصل، لأنه عندما ينتهي عقد الإيجار ويخطر المؤجر المستأجر برغبته بتسلم المأجور ويرفض المستأجر ذلك فإن يده تصبح على العين بلا سبب قانوني وفي حكم الغصب ومن هنا يحق للمؤجر التقدم بطلب لاسترداد المأجور أمام القضاء المستعجل.

ويثور التساؤل هنا متى يتوافر الاستعجال في هذه الحالة؟ وما هو الخطر الحقيقي الداهم هنا؟

نجد أنّ المشرع لم يحدد ماهية الاستعجال المبرر لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة بطلب رد المأجور بل نص على أنه في حالة انتهاء مدة عقد الإيجار وأخطار المستأجر برد المأجور وامتناعه عن ذلك خلال عشرة أيام من تاريخ التبليغ بالإخطار أو تاريخ انتهاء مدة العقد فإنه يختص قاضي الأمور المستعجلة بالنظر بهذا الطلب.

وفي الفقه(1) يشترط حتى يتوافر اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في طلب استرداد المأجور أن يتوافر في المنازعة شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق كما هو الشأن في القاعدة العامة في اختصاصه بنظر كافة الأمور التي يخشى عليها من فوات الوقت.

ويتوافر الاستعجال بصفة عامة من خلال الطبيعة المجردة الموضوعية لركن الاستعجال حيث يختلف الاستعجال باختلاف الحالة المنظورة أمام المحكمة، الذي يجب أن يتوافق ويتوافر في كل قضية بحسب ظروف حالها، دون تدخل القاضي الذي لا يكون له إلا أن يتحقق من مدى إثبات ذلك من خلال وقائع الدعوى، أي أنه على قاضي الأمور المستعجلة وفي بحثه لركن الاستعجال أن يستخلصه من خلال البينات المقدمة في الطلب لإثبات الوقائع، ومن خلالها يستظهر القاضي صفة الاستعجال

---

(1) راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص415.

التي تتبين من الخطر الداهم الذي يمكن أن يلحق بالحق المراد حمايته مؤقتاً لحين رفع الدعوى الموضوعية[1].

أما في حالة طلب استرداد المأجور كطلب مستعجل فيتوافر الاستعجال في هذه الحالة إذا ترتب على استمرار المستأجر منتفعاً بالعقار بعد انتهاء مدة عقد الايجار ضرراً بحقوق المؤجر أو نشاء عنه مسؤولية المؤجر قبل الغير ويتوافر الاستعجال للمحافظة على حقوق المؤجر، وتمكينه من استغلال ملكه بالطريقة التي يراها ملائمة له، أو لصيانة أمواله من الدمار أو لضرورة استخدامها في أغراض معينة تحتم على المؤجر إزالة يد المستأجر عن العين[2].

وقد يكون الاستعجال مفترضاً بنص قانوني أي بمعنى أنّ المشرع يفترض ضمناً توافر عنصر الاستعجال، ففي هذه الحالة فإنه لا يتوجب على القاضي التثبت من توافر عنصر الاستعجال حتى يحكم باختصاصه[3].

وبما أنّ المادة (19) في قانون المالكين والمستأجرين قد أسندت الاختصاص بنظر طلب الاسترداد لقاضي الأمور المستعجلة(قاضي الصلح أو البداية وفقاً لضمه بدل الإيجار السنوي) فيعد الاستعجال مفترضاً في هذا الطلب ولا يكون على قاضي الأمور المستعجلة تقصي توافره، وكل ما يبحث فيه هو توافر شروط الاسترداد مع الحرص من عدم المساس بأصل الحق، وبالتالي اعتبر المشرع طلب استرداد المأجور من الأمور المستعجلة التي يختص بنظرها قاضي الأمور المستعجلة، ومن ثم فإن استرداد المأجور أصبح من الأمور التي أسبغ عليها المشرع الأردني صفة

---

(1) العنزي، القضاء المستعجل وفقاً لنظام المرافعات السعودي، ص32.

(2) أنظر في مضمون ذلك راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص33، وأنظر عبدالتواب، قضاء الأمور المستعجلة ، 1984، منشأة المعارف، ص17.

(3) غانم، القضاء المستعجل ومشاكله العملية في الوطن العربي، طرطوس، 1999، ص65، والقاضي طارق زيادة، القضاء المستعجل بين النظرية والتطبيق، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، 1993، ص114.

الاستعجال[1]، ويتمثل الاستعجال في هذه الحالة من حرمان المؤجر من الانتفاع بملكه كيفما يشاء وفي حدود القانون ومن ثم عدم تمكينه من استغلال ملكه بالطريقة التي يراها ملائمة له[2]. مما يتوجب إزالة اليد الغاصبة للمأجور.

وبما أنّ الاختصاص النوعي هو من النظام العام وفقاً لنص المادة (111) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، فإنّ شرط الاستعجال يعد بدوره من النظام العام وفي ضوء ذلك نجد أن المادة (19) المذكورة في قانون المالكين والمستأجرين لم تراعِ الطبيعة الخاصة للقضاء المستعجل وذلك من أكثر من جهة: فهي لم تراعِ أن اختصاص قاضي الصلح بالأمور المستعجلة يكون تبعياً وفقاً لما جاء في المادة (1/31) من قانون أصول المحاكمات المدنية، حيث نصت على أن "قاضي الأمور المستعجلة هو رئيس محكمة البداية أو من يقوم مقامه أو من ينتدبه لذلك من قضاتها وقاضي الصلح في الدعاوي التي تدخل ضمن اختصاصه".

فبالرغم من أن الولاية العامة بنظر الطلب المستعجل الذي يرفع مستقلاً هي لمحكمة البداية إلا أن المادة (19) أسندت لقاضي الصلح الاختصاص بنظر الطلب المستعجل لاسترداد المأجور ابتداء إذا كان بدل الإيجار السنوي أقل من سبعة الآف دينار ودون أن يكون الطلب المستعجل مستنداً لدعوى تدخل في اختصاصه.

كما أنّ المادة (19) لم تراعِ أنَّ الاستعجال هو مناط اختصاص القضاء المستعجل وذلك في المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت، وأنها بافتراضها الاستعجال في طلب رد المأجور لم تعطِ قضية غير مستعجلة صفة الاستعجال فحسب؛ وإنّما خالفت القاعدة المقررة بخصوص الاستعجال من أنه حالة يستشفها القاضي من الأوراق لا يجوز الاتفاق على افتراضها أو توافرها خلافاً للواقع.

---

[1] أنظر نص المادة (19/أ) في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (17) لسنة 2009، وقارنها بالمادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية حيث نجد أن طلب استرداد المأجور غير وارد ضمن الحالات التي وردت في هذه المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

[2] الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص178، وأنظر: هرجه، الموسوعة القضائية الجديدة في القضاء المستعجل، ص58.

ومن جهة أخرى نجد أن الحالات المنصوص عليها في المادة (32) في قانون أصول المحاكمات المدنية التي افترض المشرع توافر الاستعجال بهما وأن كانت على سبيل المثال، إلا أن ركن الاستعجال ظاهر بها بخلاف الحال في طلب استرداد المأجور حيث أن طلب استرداد المأجور لا يتوافر فيه ركن الاستعجال لولا ان المشرع لم يفترضه في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009.

أي أنّ ظاهر هذا الطلب لا يتوافر فيه الخطر المحدق بالحق المطلوب حمايته بإجراء وقتي لا تسعف فيه إجراءات التقاضي العادية، وحيث أن الاستعجال هو الخطر المحدق بالحق والمراد تلافيه والناتج عن التأخير أو من فوات الوقت قبل الحصول على الحماية القضائية الموضوعية حيث تظهر ضرورة ملحة تستدعي وقف وخرق حقوق طرف معين من قبل طرف آخر بشكلٍ يضّر بمصالحه ضرراً خطيراً[1]. وأنّ هذا الضرر يولد الحاجة الملحة إلى حماية قضائية عاجلة يتم بمقتضاها عدم وقوع الضرر بالحقوق أو المراكز القانونية التي يراد المحافظة عليها[2].

وبما أنّ فكرة الاستعجال في القضاء المستعجل هي ذاتها فكرة خطر التأخير وعن الضرر الذي ينتج عن التأخير وأن القضاء المستعجل أنشئ لإتقاء البطء الناجم عن اللجوء إلى الدعوى العادية والتي كثيراً ما تكون عاجزة عن وضع حد للنزاع في الوقت المناسب[3]، فإنّ هذا يدور حول فكرتين: الأولى: احتمال وقوع ضرر محدق نهائي، والثانية: عدم كفاية الإجراءات العادية لمواجهته.

وحيث أنّ الفكرتين متكاملتان، باعتبار أنها كلما كان الضرر محدقاً ونهائياً، فإنه لا تكفي لمواجهته الإجراءات العادية.

---

[1] معماري، مهيب وكركبي، مروان، الدليل إلى قضاء الأمور المستعجلة، منشورات الحلبي، الطبعة الأولى، 2004، ص99.

[2] سلامه، أحمد عبدالكريم، الاستعجال في المرافعات المدنية والدولية، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، 1998، ص125.

[3] زيادة، القضاء المستعجل بين النظرية والتطبيق، ص116.

فيثور السؤال أين الخطر بهذا المفهوم في طلب استرداد المأجور؟ هل هناك خطر حقيقي محدق بالمؤجر وهذا الخطر يتفاقم ولا يكفي لدرئه إجراءات التقاضي العادية حتى مع تقصير أمد التقاضي؟ وهل كان هناك ضرراً لا يعوض للمؤجر أو مركز مهدد أو حق ظاهر يخشى عليه بالزوال جدير بالحماية؟

لذلك كان أجدر بالمشرع أن يترك هذا الموضوع للقضاء العادي باعتباره أمراً لا ينطوي على أي استعجال سيما أن الموضوع يتعلق ببيت السكن ومحل العمل، وأن استقرار الأحكام المتعلقة بكليهما ذو صلة وثيقة بمقتضيات السلم الاجتماعي حيث يعتبر الإيجار الوسيلة التي تتمكن من خلالها الطبقات الضعيفة والمتوسطة اقتصادياً من الحصول على مسكن أو محل عمل يأويها دون دفع تكاليف إنشاء هذا المسكن أو المحل، فالمستأجر الذي يتقرر أخلاءه من العقار بموجب حكم مستعجل ومن ثم يتبين وبموجب الدعوى الموضوعية التي أقامتها أن القرار المستعجل الذي حكم بإخلائه بناءً على ظاهر الأوراق والمستندات التي قدمها المؤجر للقاضي، لم يكن صائباً، حيث يصبح في مركز لا يمكن تداركه بالإصلاح، رغم أن المفهوم الذي ارتبط بالقرار المستعجل واستقر في الأذهان أنه يصدر مؤقتاً وعلى ذمة الدعوى الموضوعية وتكون حجيته أيضاً مؤقتة ومصيرها رهن القرار الصادر في الموضوع.

فلذلك فإنّ طلب استرداد المأجور يفتقر إلى شرط الاستعجال والخطر الداهم للمؤجر وأنه وأن كان ينظر كطلب مستعجل إلا أنه يرتب أثره على المستأجر كحكم موضوعي ولكن مع فارق بسيط، وهو ان يصدر على المستأجر دون أن يوفر أدنى فرصة في الدفاع عن نفسه، وكلّ ذلك بإدعاء خطر وهمي يدعيه المؤجر وأفترضه له المشرع في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (7) لسنة 2009.

2.1.3 الطعن في قرار استرداد المأجور

لقد أجازت الفقرة الثانية من المادة (176) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني استئناف الحكم المستعجل أيّاً كانت المحكمة التي أصدرته، وجاءت هذه الإجازة كاستثناء على الأصل العام الذي يقضي بعدم جواز الطعن في الأحكام التي تصدر أثناء الدعوى ولا تنتهي بها الخصومة إلا بعد صدور الحكم المنهي بخصومه

كلها، وتفصل محكمة الاستئناف المختصة في الطعن المقدم إليها بقرار لا يقبل الطعن بطريق التمييز إلا بإذن من رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه بذلك.

أولاً : الطعن في قرار استرداد المأجور بالاستئناف

نلاحظ في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين أنه يجب ان يبلغ المستأجر قرار حكم الإخلاء أو الاسترداد الصادر من قاضي الأمور المستعجلة ويجب أن تمضي مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر القرار دون الطعن فيه، أو مرور عشرة أيام من اليوم التالي لتأييد محكمة الاستئناف القرار في حالة الطعن فيه.

نجد أنّ القاعدة العامة تقتضي بأن الأحكام العامة الصادرة في المسائل المستعجلة تقبل الاستئناف سواء أكان الحكم صادر عن قاضي الأمور المستعجلة أو عن قاضي الموضوع عندما ينظر الطلب المستعجل بطريق التبع لدعوى أصل الحق[1]. ويكون ميعاد الاستئناف في المسائل المستعجلة عشرة أيام أياً كانت المحكمة التي أصدرت الحكم[2].

ويبدأ ميعاد الطعن بالاستئناف في المسائل المستعجلة في الأحكام الوجاهية في اليوم التالي لتاريخ صدورها وفي الأحكام الصادرة بمثابة الوجاهي في اليوم التالي لتاريخ تبليغها ما لم ينص القانون على غير ذلك[3].

ويترتب على رفع الاستئناف رفع الطلب المستعجل إلى محكمة الاستئناف حيث تكون ولاية محكمة الاستئناف منحصرة في الإجراءات الوقتية التحفظية المنطوية على شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق[4]. وكما أوضحنا بأن ركن الاستعجال في طلب استرداد المأجور هو مفترض من قبل المشرع فيبقى على محكمة الاستئناف تحري شرط عدم المساس بأصل الحق.

---

[1] راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص147.

[2] انظر نص المادة (178) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

[3] القضاة، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، ص368.

[4] راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص152.

ونجد أنّ المشرع في قانون المالكين والمستأجرين المادة (19) قد أعطى محكمة الاستئناف نظر الطعن مرافعة وذلك حتى تتاح الفرصة أمام المستأجر لإثارة دفاعه ودفوعه سواء الشكلية أو الموضوعية والتي بناء عليها يتوقف البت بصحة الحكم الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة من عدمه من حيث الاختصاص[1].

فقد يأتي المستأجر بدفوع تتعلق بالموضوع وهذه الدفوع تخرج قاضي الأمور المستعجلة عن اختصاصه مما يترتب على إثباتها البت في عدم اختصاصه، مثل أن يدعي المستأجر ان العقد المبرم هو ليس عقد إيجار بل عقد بيع أو أن يدعي بأنه لا يوجد علاقة عقدية بينهم، أو أن تقوم منازعة بين الطرفين حول صحة العقد وبالتالي فإن حسم هذه الأمور يتطلب تدخل محكمة الموضوع قبل الحكم بالإخلاء؛ لأن قاضي الأمور المستعجلة لا يختص بالفصل فيها؛ لأن اختصاصه النوعي منوط بتوافر شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

ولكن وكما أسلفنا بأن محكمة الاستئناف تنظر الطعن المقدم من المستأجر مرافعة وذلك لإتاحة الفرصة أمامه لإثارة دفاعه ودفوعه إلا أنّ ذلك لا يخفف من المخاطر التي سيتعرض لها المستأجر في حالة ثبوت عدم صحة دعوى المؤجر باخلاءه وإن كان قرار القاضي برد المأجور يقبل الطعن استئنافاً وذلك لأن محكمة الاستئناف منحصرة في اتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية المنطوية على شرط الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وأن ما يستفاد من المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين باعتبار أن طلب استرداد المأجور يقدم كطلب مستعجل إلى قاضي الأمور المستعجلة وفقاً لأحكام المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية وما بعدها؛ فإن القاضي يصدر قراره تبعاً لما يتحسسه من ظاهر الأوراق وحماية الطرف الأجدر بالحماية، وهذا الأمر لا يمكن معه النظر إلى هذا الطلب على أنه دعوى موضوعية، وأنّه إذا كان المشرع قد أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن في مثل هذا القرار مرافعةً ، فإن ذلك لا يعني فتح الباب مجدداً وإتاحة الفرصة

---

[1] الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص198.

للأطراف لتقديم بيان وطلبات موضوعية، وإنّما سماع أقوال الأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البيانات المقدمة فقط[1].

وأيضاً ما يعزز المخاوف أن قاضي الأمور المستعجلة ينظر الطلب المقدم من المؤجر وبحسب الأصل تدقيقاً بحيث يتحسس القاضي ظاهر الأوراق المقدمة من المؤجر دون أن تتاح للمستأجر فرصة الدفاع عن نفسه أو إبداء أقواله ويصدر القرار بهذه الصورة، وحين يقدم المستأجر الطعن فستنظر محكمة الاستئناف هذا الطعن مرافعة إلا أن هذا الأمر سيتم كما أسلفنا دون السماح للمستأجر بتقديم بينات وإنما يسمح له فقط إبداء أقواله ودفوعه في ضوء البيانات المقدمة مسبقاً والتي بالطبع لم تقدم منه وإنما من المؤجر.

فنجد هنا أنّ الطعن بطلب استرداد المأجور يفتقر إلى الحماية اللازمة لحقوق المستأجر وإن كان ينظر الاستئناف مرافعة؛ لأنه سيصدر دون أن يوفر للمستأجر أدنى فرصة في الدفاع عن نفسه.

كما نجد أن قانون نقابة المحامين[2] لم يجز المثول أمام محاكم الاستئناف والترافع أمامها إلا بواسطة محامين فلذلك يجب أن يُمثل المؤجر والمستأجر عند نظر الاستئناف مرافعة محامون.

ويرى البعض [3] أنّ المشرع لم يكن موفقاً عندما أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر في الاستئناف مرافعة؛ لأن هذا الأمر سيطيل أمد النزاع أمّا القضاء الموضوعي ولأنه لا يتفق مع الغاية التي من أجلها استحدث إليه إخلاء المأجور لدى قاضي الأمور المستعجلة ويُرى أن تنظر محكمة الاستئناف الطعن تدقيقاً .

اتفق مع هذا الرأي من ناحية، واختلف معه من ناحية أخرى، فأتفق معه بأن النظر بالطعن مرافعاً لا يتفق مع الغاية التي من أجلها استحدثت إليه إخلاء أو

---

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2013/238 (هيئة خماسية) تاريخ 2013/4/17، منشورات عدالة.

(2) راجع نص المادة (41) من قانون المحامين الأردنيين رقم (15) لسنة 1970م.

(3) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص199.

استرداد المأجور لدى قاضي الأمور المستعجلة والتي تقضي برد المأجور خلال (10) أيام من تاريخ إنهاء مدة عقد الإجارة.

وأمّا الناحية التي اختلف معه بها هي الاقتراح بأن تنظر محكمة الاستئناف تدقيقاً في حالة الطعن بالقرار المستعجل الصادر بالإخلاء؛ لأنّ ذلك سيعدم أدنى حماية للمستأجر وهي سماع أقوال المستأجر ودفوعه مع أن هذه الأقوال والدفوع سيتم بسطها وفقاً لظاهر البّينات المقدمة فقط، فالمستأجر أصلاً في هذا الموقف هو في حالة ضعف فلماذا نحرمه حق إبداء دفوعه وأقواله أمام محكمة الاستئناف؛ فلعل أن يقدم قول أو دفع يحكم القاضي من خلاله له، وذلك بعكس المؤجر الذي قام المشرع لتقوية موقفه من خلال استحداث آلية جديدة له في قانون المالكين والمستأجرين والذي افترض له الاستعجال من خلال خطر وهمي يدعيه المؤجر وافترضه له المشرع. فكان حسناً من المشرع أنه وأجب على محكمة الاستئناف أن تنظر هذا الطعن مرافعةً .

واختلف معه في الرأي أيضاً بأن النظر في الطعن مرافعة يطيل أمد النزاع أمام القضاء الموضوعي فعند الوقوف على حقيقة من يرد في طلب استرداد المأجور هل هو طلب مستعجل يقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة وفق أحكام المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية ويصدر القاضي قراره تبعاً لما يتحسسه من ظاهر الأوراق؟ أو أّنها دعوى موضوعية ومن ثم يصير إلى سماع الأقوال والبينات؛ بالرغم من أن المشرع أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر في الطعن المقدم إليها بطلب استرداد المأجور مرافعة؟

فنجد أنّ المشرع ولغايات السُرعة في الفصل في مثل هذا الطلب أجاز تقديمه إلى قاضي الأمور المستعجلة واعتبر القرار الصادر عنه بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ وذلك خدمة للغاية التي هدف إليها المشرع وأن ما يؤيد ذلك أن المشرع ميَّز بين القرار المستعجل وحق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية وفق ما جاء في الفقرة (ج) من المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، وبالتّالي لا يمكن النظر إلى هذا الطلب على أنه دعوى موضوعية، وإن كان المشرع قد أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن في قرار استرداد المأجور مرافعة إلا أن هذا لا يعني فتح

الباب وإتاحة الفرصة للأطراف لتقديم بينات موضوعية وطلبات موضوعية، وإنما سماع الأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البينات المقدمة فقط.

ثانياً: الطعن في قرار استرداد المأجور بالتمييز

وفق الفقرة الثانية من المادة (176) من قانون أصول المحاكمات المدنية فإنه يجوز استئناف القرارات الصادرة في الأمور المستعجلة أياً كانت المحكمة التي أصدرتها وتفصل محكمة الاستئناف المختصة في الطعن المقدم إليها بقرار لا يقبل الطعن بطريق التمييز إلا بإذن من رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه.

ونجد أنّ قرارات محكمة التمييز الأردنية قد أقرت بعدة قرارات لها أن طلب استرداد المأجور لا يقبل الطعن بالتمييز إلا بإذن من محكمة التمييز، حيث جاء في قرارها يحتاج طلب استرداد المأجور طبقاً لأحكام المادة (19) في قانون المالكين والمستأجرين المعدل للطعن فيه تمييزاً الحصول على إذن من رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه كما هو في نص المادة (2/191) من قانون أصول المحاكمات المدنية، وذلك طبقاً للقرار الصادر عن محكمة التمييز بهيئتها العامة رقم (2010/3522) تاريخ (2010/5/31) وكما استقر عليه قضاء محكمة التمييز لاحقاً وحيث أن الطاعن لم يرفق بلائحة التمييز المقدمة منه ما يثبت حصول على هذا الإذن الأمر الذي يعتبر معه الطعن المقدم من المستدعي ضده (المستأنف) حرياً بالرد شكلاً [1].

وجاء في قرارها " وحيث أن الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز قد استقر على أن الطلبات المقدمة لاسترداد المأجور وفق أحكام المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين هي من الطلبات المستعجلة يتطلب الطعن فيها تمييزاً الحصول على إذن وفقاً لنص المادة (176) في قانون أصول المحاكمات المدنية، وحيث أن الطاعنين لم يتحصلوا على هذا الإذن فإن الطعن التمييزي يتوجب الرد شكلاً "[2].

---

[1] قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (2013/1269) (هيئة خماسية)، تاريخ 2013/7/18، منشورات مركز عدالة.

[2] قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (2013/993) (هيئة خماسية)، منشورات مركز عدالة.

ونجد أنّ طريق الطعن في طلب استرداد المأجور لا يقبل إلا إذا كان هناك إذن من رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه حيث إذا تم تمييز هذا القرار دون إذن فإن محكمة التمييز تقوم برد الطعن شكلاً. فيجب على طالب الإذن بالتمييز أن يقدم الطلب إلى رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه وذلك خلال عشرة أيام ابتداء من اليوم التالي لتاريخ صدور القرار إذا كان وجاهياً أو من اليوم التالي لتاريخ تبليغه إذا كان القرار صادر بمثابة الوجاهي[1]. فإذا منحه رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه الإذن بالتمييز فعلى المأذون بالتمييز أن يقدم لائحة التمييز خلال عشرة أيام ابتداء من اليوم التالي لتاريخ تبليغه قرار الإذن، وإذا لم يقدم التمييز خلال مواعيد الطعن المحددة فإنه يترتب على ذلك رد الطعن شكلاً استناداً للمادتين (1/196) و (1/172) في قانون أصول المحاكمات المدنية[2].

فلذلك يجب التقيد بالمواعيد المحددة في الطعن بالتمييز في قرار رد المأجور وإلا رد الطعن شكلاً.

2.3 مدى عدم المساس بأصل الحق في طلب استرداد المأجور

إنّ شرط الاستعجال ليس بالشرط الوحيد الذي يبرر تدخل قاضي الأمور المستعجلة بل يتوجب أن يتوافر شرط آخر نصّت عليه المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني وهو شرط عدم المساس بأصل الحق.

فإن اتخاذ التدابير المستعجلة مشروط بتحقق شرطين، توافر الاستعجال من جهة وعدم المساس بأصل الحق من جهة أخرى، أي أنّ اختصاص قاضي الأمور المستعجلة يبقى منوطاً بتحقق شرطين: أحدهما إيجابي وهو توافر عنصر الاستعجال، وثانيهما: سلبي وهو عدم المساس بأصل الحق[3].

---

[1] شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، ص410.

[2] أنظر قرار محكمة التمييز رقم (2007/1359) تاريخ 2007/11/28 وقرار رقم 2007/1304 تاريخ 2007/10/24، منشورات مركز عدالة.

[3] القبعيني، توسيع اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وشرط عدم التعرض لأصل الحق، ص25.

فإذا توافر شرط دون الآخر فلا يكون قاضي الأمور المستعجلة مختصاً لاتخاذ التدابير اللازمة حتى لو كان طابع الاستعجال شديداً وملحاً [1]، هذا فيما يتعلق بالقاعدة العامة لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر كافة الأمور التي يخشى عليها من فوات الوقت.

كما يتعين لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر طلب استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين أن يتوافر أيضاً شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وكما أسلفنا بان شرط الاستعجال مفترض في طلب استرداد المأجور بموجب المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، فيبقى البحث في شرط عدم المساس بأصل الحق عند الحكم بطلب استرداد المأجور.

كما لا بُدَّ من توضيح مدى حجية الحكم الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة بشأن استرداد المأجور، وهل يتمتع بحجية عند عرض النزاع أمام محكمة الموضوع أو لا؟

فلذلك سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول فيهما ماهية المساس بأصل الحق، وحجية الحكم الصادر باسترداد المأجور.

1.2.3 ماهية المساس بأصل الحق في طلب استرداد المأجور

تنص المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على أنه "يحكم قاضي الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحق بالأمور التالية.... الخ". يستفاد من نص هذه المادة أن قاضي الأمور المستعجلة يحكم في الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بأصل الحق المتنازع عليه أي أن الطلبات التي تقدم إلى القضاء المستعجل لكي تقبل يجب أن تكون وقتية، وألا يؤدي الفصل بها إلى المساس بأصل الحق[2].

---

[1] راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص36.

[2] الحمصي، نظرية القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني لسنة 1988، ص30.

ويقصد بمعنى أصل الحقوق التي يمنع على قاضي الأمور المستعجلة المساس بهما كما حددها الفقه القانوني والتي صبت معظم تعريفاتهم وتفسيراتهم في النهاية في ذات الإطار، بأنها كل ما يتعلق بها وجوداً أو عدماً، فيدخل في ذلك ما يمس صحتها أو يؤثر في كيانها أو يغير فيها أو في الآثار القانونية التي رتبها لها القانون أو التي قصدها المتعاقدان، كما ليس له أن يغير في مراكز الخصوم القانونية، ومن ثم إذا رفعت الدعوى بطلبات موضوعية فإنها تكون خارجة عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة ويقضي فيها بعدم الاختصاص كأن ترفع الدعوى بطلب تثبيت ملكية عين، أو يطلب تقرير حق ارتفاق عليها، أو بطلب فسخ عقد أو صحته أو بطلانه، أو بطلب منع تعرض[1].

ولذلك يتعين أن يترك جوهر النزاع سليماً ليفصل فيه قاضي الموضوع وإذا أثار المدعي عليه منازعات موضوعية ليدفع بها الدعوى المستعجلة فيجب على قاضي الأمور المستعجلة أن يفحصها من الظاهر فإن تبين له جديتها وأن الأوراق تؤيد جديتها كان عليه أن يقضي بعدم اختصاصه؛ لأن الفصل فيها ماس بأصل الحق وبشرط أن تكون المنازعة الموضوعية التي أثارها المدعي عليه متعلقة بالطلب المستعجل ومؤثرة فيه[2].

وقد أكدت ذلك محكمة التمييز الأردنية حيث جاء في قضائها " أن إتاحة الفرصة بتقديم الطلبات والبينات ومن ثم البحث في مسألة صحة طلب القضية المقضية يخرج من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة باعتباره من الدفوع الموضوعية التي لا يملك القضاء المستعجل أمر التصدي لها وفقاً لأحكام المادة

---

[1] غنام، ياسين، القضاء المستعجل ومشاكله العملية في الوطن العربي، تنوير للخدمات الطباعية، الطبعة الأولى، 1999، ص88، راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة، ص41، والقاضي طارق زياده، ص94، عبدالتواب، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة، ص34، د. بدوي حنا، موسوعة قضاء الأمور المستعجلة، الكتاب الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، 2004، ص30.

[2] اللمساوي، فايز واللمساوي، أشرف، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الأولى، 2009، ص13.

(32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، وعليه فإن النصوص لهذا الطلب تبعاً لذلك يخالف أحكام القانون وما استقر عليه قضاء هذه المحكمة، ولما كان المشرع قد حدد الإجراءات الواجب على المالك إتباعها في طلب استرداد أو إخلاء عقار وأن الاجتهاد قد استقر على أنه لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يطلب بينات أو تقدم له طلبات وفق المادة (19) في الأصول المدنية تتعلق بموضوع النزاع ولم تقدم بالطلب؛ لأنَّ قراره يصدر وفقاً لظاهر الأوراق والمستندات المرفقة بالطلب، وعليه فإن السماح للمستدعي ضدها (الطاعنة) بتقديم طلب لرد طلب المستدعين لوجود قضية مقضية فإنه يكون قد دخل بأصل الحق وهذا ينافي وظيفة القضاء المستعجل[1].

وكما أسلفنا بأنه وأن كان يمتنع عن قاضي الأمور المستعجلة عدم المساس بأصل الحق، إلا أن ذلك لا يمنع قاضي الأمور المستعجلة من تحسس ظاهر الأوراق والنظر في موضوع الدعوى بشكل عرضي لكي يتمكن من تحديد اختصاصه[2].

وبناءً عليه فإنّ للقاضي الحق أن يفحص ظاهر الأوراق والمستندات المقدمة من الطرفين بالقدر الذي يتيح له معرفة طبيعة النزاع هل هو موضوعي أو مؤقت[3]، كما للقاضي أن يدرس وسائل الدفاع ليتحقق ما إذا كانت هذه الوسائل لا تثير نقاشاً جدياً في الموضوع، وإلا قضى بعدم اختصاصه، كما أن الحظر المفروض على قاضي الأمور المستعجلة بعدم المساس بأصل الحق لا يمنعه من اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق لغايات البت بالمسألة المستعجلة، كما هو الشأن في دعوى تعين

---

[1] قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (2013/238) تاريخ 2013/4/17، وقرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (2011/3842) (هيئة عامة) تاريخ 2011 /9/27، منشورات مركز عدالة.

[2] قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (2011/2683) (هيئة خماسية) تاريخ 2011/11/13، منشورات مركز عدالة، والذي ورد به " مع الأخذ بعين الاعتبار بان مبدأ عدم التعرض للموضوع لا يمنع قاضي الأمور المستعجلة من فحص مستندات الخصوم بالقدر الذي يبيح له معرفة طبيعة النزاع"، وأنظر قرار محكمة التمييز رقم (2004/790)، تاريخ 2000/7/7، منشورات مركز عدالة.

[3] أبو الوفا، أحمد، المرافعات المدنية والتجارية، ص356.

خبير لمعاينة أعمال هدم عقار مجاور لعقار المدعي لتقدير حالة الاستعجال والخطر الذي يتهدد حق المدعي[1].

وعند النظر بأصل الحق في طلب استرداد المأجور يثور عدة تساؤلات، ما هي ماهية عدم المساس بأصل الحق في طلب استرداد المأجور؟ وهل يوجد للمستأجر غير إشغال المأجور هدفاً؟ وهل يوجد هناك أصلاً غاية غير إشغال المأجور والانتفاع به بالنسبة للمستأجر؟

يرى البعض[2] أنّ شرط عدم المساس بأصل الحق كركن اختصاص للقضاء المستعجل، يتحقق في حالة طلب استرداد المأجور لإنهاء مدة عقد الإيجار عملاً بالمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، وذلك لأن قاضي الأمور المستعجلة لا يتصدى لأصل الحق وإن دوره يقتصر فقط على التّحقق من توافر شروط طلب الاسترداد التي نصت عليها المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين ودون البحث في توافر شرط الاستعجال؛ لأن المشرع افترض توافره في حالة إنهاء مدة عقد الإيجار.

ونجد أنّ هذا الرأي محل نظر؛ لأنّ قاضي الأمور المستعجلة عندما ينظر طلب استرداد المأجور، وإن كان دوره يقتصر على التحقيق من مدى توافر شروط الطلب من عدمه إلا أن القرار الصادر في الطلب لا يعد طلباً وقتياً لا يؤثر على أصل الحق، كونه يصدر قراراً إخلاء المأجور ورده إلى المالك، وهذا حكم قضائي يحوز الحجية القضائية للحكم الموضوعي، فهو يمس أصل الحق وهو حق المستأجر في البقاء في المأجور والانتفاع به، ولا يغير في الأمر شيئاً القول بأن المشرع عندما أجاز للمستأجر رفع الدعوى الموضوعية فإن من شأن ذلك أن يجعل من الحكم المستعجل المتضمن رد المأجور غير ماس بأصل الحق باعتبار أنه سيكون على ذمة هذه الدعوى الموضوعية، في حين أن الواقع والظاهر عكس ذلك تماماً .

---

[1] أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (2006/2673) (هيئة خماسية)، تاريخ (2007/3/7)، منشورات مركز عدالة، وأنظر كذلك: راتب وآخرون، قضاء الأمور المستعجلة.

[2] الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص181.

ونرى بأنّ أثر القرار بردّ المأجور هو ماس بأصل الحق وإن كان الأصل في الحكم المستعجل أنه إجراء وقتي لا يرتب مراكز دائمة وأن كان يراعي في إصداره ركن الخطر باعتبار أن الأمر لا يحتمل إجراءات التقاضي العادية التي قد تطول وقد تفوت الغرض من هذه الإجراء فعند النظر إلى الخطر الداهم في طلب رد المأجور نجد أنه لا يوجد خطر داهم حقيقي يستدعي إحالة هذا الطلب إلى القضاء المستعجل.

كما أنّ الحكم في طلب رد المأجور نجده في الحقيقة يرتب تغيير في المراكز القانونية للأطراف حيث أن المؤجر عندما يسترد المأجور فلا يوجد ما يمنع من إقامة علاقة إيجارية جديدة مع طرف آخر ويرتب له مركز قانوني جديد بالانتفاع بالمأجور، مما يرتب عليه حقوق والتزامات، فماذا لو أن المستأجر السابق أقام دعوى موضوعية وصدر حكم على فرض أنه في صالحه، فهل سيقوم المستأجر الثاني بترك المأجور بناءً على هذا الحكم؟ هل سيؤثر هذا الحكم على المركز القانوني للمستأجر الثاني؟

ومن جانب آخر ما الذي سيجنيه المستأجر من الدعوى الموضوعية التي سيرفعها إذا كان الحكم المستعجل برد المأجور قد نفذ بحقه وتم إخلائه من العقار! حيث سيقوم بعد هذا الحكم بالبحث عن مأجور آخر ليسكنه، وعلى فرض أنه كان في صالحه، فهل سيترك المأجور الجديد ويعود للقديم بما في ذلك من إرهاق غني عن التفصيل؟

وإنّ كان هذا الموضوع يعتبر من الضرر الذي يلحق بالمستأجر في حالة إخلائه أو رد المأجور، ويرتب ضرر بليغ بحق المستأجر لا يمكن تعويضه عيناً حتى ولو طرح النزاع أمام محكمة الموضوع[1]، إلا أنّه ووفق الأحكام العامة للقضاء المتستعجل واستناداً إلى نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين فإن الفصل في هذا الطلب يدخل في اختصاص القضاء المستعجل.

كما يثور التساؤل ماذا سيستفيد المالك من الطلب المستعجل إذا كانت الدعوى الموضوعية التي يرفعها المستأجر قد تؤدي إلى تأخير تنفيذ الحكم المستعجل، عندما يقدم المستأجر طلباً بوقف تنفيذ إجراءات الحكم المستعجل؟.

---

(1) عبدالتواب، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة، ص36.

عند النظر في هذه التساؤلات وغيرها مما تدور في الذهن نجد أنه لا يوجد هناك انسجام بين طلب استرداد المأجور كطلب مستعجل وبين أسس القضاء المستعجل، وذلك من حيث توافر شرط الاستعجال والمفترض في طلب إخلاء أو رد المأجور في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين ومن حيث توافر شرط عدم المساس بأصل الحق والذي يتحقق توافر هذا الشرط أيضاً في طلب استرداد المأجور عند انتهاء مدة عقد الإجارة وذلك عملاً بالمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين.

كما نجد أيضاً أن المشرع لم يكن موفقاً عند استحداث آلية إخلاء المأجور في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، وأنّه لا بدّ من إلغاء هذا النّص بحيث تعود آلية إخلاء المأجور في كل حالاتها للقضاء العادي، لما يوفره من فرصة لطرفي النزاع والتي تتيح لهما أن يقدما ما يشاءا من إدعاءات ودفاعات وبينات تؤيد وجهة نظر كل طرف، على أن يراعي النص الجديد ضرورة أن تنظر دعاوي إخلاء المأجور على وجه السرعة وضمن مواعيد محددة ومؤيدة بجزاءات إجرائية، مما يحقق الغاية التي ابتغاها المشرع في إخضاع الطلب للقضاء المستعجل دون مراعاة طبيعة هذا القضاء مع طبيعة طلب استرداد المأجور، فعندما ينظر طلب رد المأجور بدعوى موضوعية يتم توفير جميع الضمانات الكافية للمستأجر والذي هو الطرف الأضعف في هذه الدعوى حيث يتم إتاحة الفرصة له لإبداء ما لديه من بينات ودفوع دون أن يراعي الضرر من تسريع إجراءات الدعوى طالما أنه والمؤجر سواء بهذه الدعوى، وبالتالي فهو لن يفاجئ بصدور الحكم بإخلاء العقار؛ لأنه يعلم بالدعوى منذ لحظة تسجيلها ويواكبها حتى إصدار الحكم، وذلك بعكس ما إذا كان هذا الطلب سينظر كطلب مستعجل والذي سيربك المستأجر ويحرمه من تقديم دفاعاته وبيناته إذا صدر حكم بإخلائه ورد المأجور خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار.

وبالنتيجة أرى أنّ أصل الحق في طلب رد المأجور هو إخلاء المستأجر من العقار الذي ينتفع به؛ لأنّ الحق في هذه العلاقة ينطوي على إشغال المأجور من قبل المستأجر، وأن قيام العلاقة العقدية بين الطرفين أساسها إشغال المأجور، أي أن رغبة المستأجر بإشغال المأجور أدت إلى إيجاد علاقة عقدية قانونية بين المالك والمستأجر ولولا هذا الهدف لم تقم علاقة عقدية أصلاً بين الطرفين.

وبالتالي أجد أنّ شرطي اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في طلب استرداد المأجور غير متوافران فالاستعجال افترضه المشرع في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين وذلك بعكس القول الذي يقول بأن الاستعجال هو الخطر الحقيقي المحدق المطلوب حمايته بإجراء وقتي لا تسعف في إجراءات التقاضي العادية ولو قصرت مواعيده[1]، حيث أنّ في الاستعجال في طلب استرداد المأجور لا يوجد هناك خطر حقيقي محدق بالمالك يراد حمايته بل هذا الخطر ادعاه المالك وافترضه المشرع.

أما شرط عدم المساس بأصل الحق أيضاً غير متوافر وذلك بناءً على إن الإخلاء وحده يكفي للمساس بأصل الحق دون أن يوفر المشرع أدنى حماية للمستأجر كونه الطرف الضعيف الذي يتوجب عليه حمايته.

ونجد في هذا الموقف أن نتجه بدعوى المشرع بإلغاء نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين والاستعاضة عنه بتنظيم شامل لجميع القضايا التي تتناول المأجور بحيث يعود حكم جميع حالات إخلاء المأجور إلى القضاء العادي مع وضع مدة محددة للفصل في هذه الدعاوي مقرونة بجزاءات إجرائية.

2.2.3 حجية الحكم الصادر باسترداد المأجور

نص المشرع في نصوص قانون المالكين والمستأجرين على أن المالك لا يكون ملزم بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور، حيث تنص الفقرة (ج) من المادة (19) من نفس القانون بأنه " على الرغم مما ورد في أي قانون آخر لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي إدعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة".

من خلال استقراء هذا النّص نجد أنَّ المشرع لم يلزم المالك الذي حصل على قرار باسترداد عقاره بإقامة دعوى موضوعية أمام محكمة الموضوع خلال مدة محددة مما نستنتج أن هذا هو خلافاً للأصل العام المنصوص عليه في قانون أصول المحاكمات المدنية الذي أوجب على الطالب في الطلب المستعجل أن يقدم دعواه

[1] الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص177.

لأجل إثبات حقه خلال ثمانية أيام من اليوم التالي لتاريخ صدور ذلك القرار وإذا لم تقام الدعوى خلال المدة المشار إليها يعتبر القرار الصادر بهذا الشأن كأن لم يكن وعلى رئيس المحكمة أو من ينتدبه قاضي الأمور المستعجلة اتخاذ ما يلزم من إجراءات لإلغاء مفعول ذلك القرار[1].

كما نجد عند استقراء الفقرة (ج) من المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين أن قرار قاضي الأمور المستعجلة المتضمن برد المأجور أو إخلاءه يعد حكماً قضائياً بالمعنى الدقيق كونه صادر من جهة قضائية مختصة، ويقوم بالفصل في مسألة متنازع عليها بين طرفين، ومن ثم يكسب حجية الأمر المقضي به، وتلزم هذه الحجية القاضي الذي أصدر القرار، كما يلزم طرفي الخصومة (المالك، والمستأجر). بما يقضي به قاضي الأمور المستعجلة دون المساس بأصل الحق.

ولهذا فإن المالك غير ملزم برفع دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي باسترداد أو إخلاء المأجور[2].

كما لا يجوز أن يقوم القاضي بتعديل قراره بقرار آخر، وكذلك لا يجوز لطرفي الخصومة أن يقوما برفع الطلب مرة أخرى أمام المحكمة المستعجلة بقصد الحصول على حكم مانع أو معدل للحكم الأول الصادر في الطلب الأول، كما لا يجوز العدول عن الحكم بإخلاء المأجور إلا إذا تعدلت الأسباب التي دعت لإصدار الحكم، أو وجد أمر ما يستدعي الحد من أثره أو وقف تنفيذه[3].

وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية بقولها:" وإن كان القرار المستعجل يحوز الحجية في نطاق الطلب المستعجل إلا أن هذه الحجية تتصف بأنها حجية مؤقتة إذ

---

[1] الشريجه، عبدالعزيز، مناط الاختصاص في القضاء المستعجل، رسالة ماجستير، جامعة الشرط الأوسط، سنة 2011، ص147.

[2] الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص200.

[3] غنام، القضاء المستعجل ومشاكله العملية في الوطن العربي، ص434، وأنظر: الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص200.

يمكن تعديل القرار المستعجل إذا طرأ تغير في الظروف التي دعت لإصداره ، فهو لا يقيد قاضي الأمور المستعجلة الذي أصدره"[1].

فنجد أنّ الفقه والقضاء قد استقر على أن القرار المستعجل له حجية الشيء المقضي به إلا إذا تغيرت الوقائع التي استند إليها أو تبدلت مراكز أطراف النزاع ما إذا حصل تغير في الوقائع المادية، أو المراكز القانونية للطرفين أو أحدهما أو ظهر لقاضي الأمور المستعجلة وقائع لم يطلع عليها عند إصدار قراره فيجوز لقاضي الأمور المستعجلة الرجوع عن قراره[2].

وعند التمعن بالقرار الصادر من قاضي الأمور المستعجلة والمتضمن رد المأجور أو إخلاءه نجد أن القرار يتضمن نوعين من الحقوق، الحق الأول هو أن يقوم المستأجر برد المأجور للمالك وذلك وفقاً لنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، والحق الثاني هو ما تضمنته نص المادة (20) من قانون المالكين والمستأجرين والتي أعطت الحق للمستأجر اللجوء إلى المحكمة لتسليم العقار دون الإخلال بحقوق الطرفين، أي بمعنى أن قرار قاضي الأمور المستعجلة يكون قراراً بإجبار المالك باستلام العقار ولا يمس القرار أي حق لأي من الطرفين غير حق المستأجر بتسليم العقار للمالك، فإذا كان لأحد الطرفين حقوق غير رد أو استلام المأجور فلا يحكم قاضي الأمور المستعجلة بها ويتركها للقضاء الموضوعي للفصل بها.

وإذا صدر بها قرار من قاضي الأمور المستعجلة يحق للطرف الذي مس القرار بهذه الحقوق اللجوء إلى قاضي الموضوع وإقامة دعوى ولا يكون لهذا القرار حجية أمام

---

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (2005/1566) (هيئة خماسية)، تاريخ (2005/9/12)، منشورات مركز عدالة.

(2) الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، ص434، وأنظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (2007/2046) (هيئة عامة)، تاريخ 2003/9/22، وقرار رقم (2003/251) تاريخ 2003/4/3، منشورات مركز عدالة.

قاضي الموضوع فيستطيع قاضي الموضوع أن يغير ويبدل هذا القرار كله أو جزء منه[1].

وبناءً عليه نجد حجية قرار قاضي الأمور المستعجلة في طلب استرداد المأجور يشتمل على نوعين من الحجية:

أولاً: أنّ الحكم الصادر في الإخلاء له حجية ملزمة أمام القضاء الموضوعي وذلك كون أن قاضي الأمور المستعجلة حكم بناءً على ظاهر الأوراق والمستندات وأن قرار القاضي بالإخلاء أو الرد لا يعتبر ماساً بأصل الحق في نظر المشرع وبالتالي يكون لقرار قاضي الأمور المستعجلة بالإخلاء حجية ملزمة أمام القضاء الموضوعي.

ثانياً: لا يكون لقرار الأمور المستعجلة حجية ملزمة أمام قاضي الموضوع بالنسبة للحقوق الأخرى غير الإخلاء حيث لا تسري على المالك أو المستأجر هذه الحجية، وذلك فيما يتعلق بحق أي منهما بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي إدعاء أو مطالبة له وفق أحكام القوانين النافذة وهذا ما تضمنته المادة (20) من قانون المالكين والمستأجرين بحيث يكون هذا القرار غير مؤثر في محكمة الموضوع عندما تنظر الدعوى الموضوعية بالحقوق الأخرى غير الإخلاء ولا يحوز القرار المستعجل أمامها حجية الأمر المقضي به ولها أن تقضي خلافه؛ لأن القرار الموضوعي يصدر بعد بحث موضوعي متعمق في أصل الحق وذلك بعكس القرار المستعجل الذي لا يمس أصل الحق ويصدر بناءً على ظاهر البينة والأوراق والمستندات الظاهرة.

كما أنّ حجية القرار المستعجل المتضمن إخلاء أو رد المأجور لا تسري على الغير، ومن ثم لا يجوز التمسك بها ضد شخص لم يمثل في الخصومة الصادرة فيها[2].

---

(1) القضاة، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، ص83.

(2) القضاة، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، ص83، وأنظر الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص201.

الخاتمة

لعل مسألة استرداد المأجور تهم الكثير من الناس، وانطلاقاً من ذلك تتعزز أهمية بحث هذا الموضوع ألا وهو أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم(17) لسنة 2009 حيث قسمت هذه الدراسة إلى فصلين يسبقهما فصل تمهيدي وتناول التمهيد الأحكام العامة للقضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية، وخصصت الفصل الأول لتحديد النظام القانوني لطلب استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين، وتم إفراد الفصل الثاني لبيان مدى اعتبار طلب استرداد المأجور طلباً مستعجلاً ولقد تم التوصل في النهاية إلى جملة من النتائج، وخرجنا ببعض التوصيات التي نراها ضرورية لتستقيم العلاقة ما بين طلب استرداد المأجور والأحكام العامة في القضاء المستعجل

النتائج

1- لم يقم المشرع الأردني بوضع تعريف محدد للقضاء المستعجل، وكان ذلك إدراكاً منه أن التعريف هو من مهام الفقه وليس من مهام المشرع، ونجد أن ما فعله المشرع في السكوت عن تعريف القضاء المستعجل هو أمر مستحسن حيث اقتصر على بيان حالاته وأحكامه.

2- نستنتج من النصوص الواردة في التشريع الأردني أنه لا ينعقد اختصاص القضاء المستعجل إلا بتوافر شرطين أساسين وهما الاستعجال وأن يكون الإجراء وقتي لا يمس أصل الحق فإذا انعدم هذان الشرطان أو أحدهما انعدم اختصاص القضاء المستعجل النوعي في نظر الدعوى؛ لأنّ ذلك من قبيل النظام العام، أي أن هذين الشرطين من قبيل الاختصاص الّنوعي وان الاختصاص الّنوعي من النظام العام.

3- نجد أنّ المشرع الأردني استحدث آلية جديدة لاسترداد المأجور وذلك من خلال نص المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم(17) لسنة2009.

4- نجد أنّ المشرع الأردني جعل استرداد المأجور وتنفيذ هذا القرار من الأمور المستعجلة وذلك بحكم القانون عند توافر حالة واحدة وهي حالة انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة في القانون أو في العقد مقترنة بامتناع المستأجر عن الإخلاء أو رد المأجور.

5- تمكنا من تعريف آلية إخلاء المأجور بأنها طلب مقدم من المؤجر إلى قاضي الأمور المستعجلة يطلب به إخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار أبرم بعد تاريخ2000/8/31 وذلك بسبب امتناع المستأجر عن رد المأجور بعد إنهاء مدة الإجارة المنصوص عليها في العقد والتي حددها القانون وذلك ضمن شروط معينة نص عليها القانون

6- نجد أنّ طلب استرداد المأجور أو إخلائه وفق نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين هو طلب مستعجل، وليس دعوى موضوعية وذلك؛ لأن العقود المبرمة بعد تاريخ2000/8/31 لا يوجد بالنسبة لها دعاوى إخلاء بل يكون ذلك فسخ لعقد الإيجار، بمعنى أنّنا نكون أمام دعوى إخلاء مأجور في الدعاوى المقامة فقط في العقود المبرمة قبل 2000/8/31 أمّا العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 فيكون القرار الصادر هو قرار في مسألة من مسائل المستعجلة ويخضع للطعن فيه لقواعد الطعن الخاصة بها.

7- نجد أنّ المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين قد حددت الشروط الواجب توافرها في طلب استرداد المأجور وهي أن يكون عقد الإيجار خطياً أبرم بعد تاريخ 2000/8/31 وأن يكون سبب الإخلاء أو الاسترداد مؤسس على انتهاء مدة عقد الإيجار، وأن يقوم المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور فانتهاء مدة عقد الإيجار، وأن يمتنع المستأجر عن رد المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق. هذه الشروط يستطيع المالك تقديم الاسترداد إلى قاضي الأمور المستعجلة

8- نجد أنّ المشرع الأردني عندما استحدث آلية الإخلاء الجديدة لم يتناول في قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم(17) لسنة 2009 أية أحكام خاصة تتعلق بالإجراءات الواجب إتباعها في هذه الدعوى وبالتالي فإن الأحكام المتعلقة بالقضاء المستعجل والتي وردت في المواد(30-33) من قانون أصول المحاكمات المدنية هي الواجبة التطبيق.

9- نجد أنّ المشرع عندما استحدث المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين لم يراعِ الطبيعة الخاصة للقضاء المستعجل حيث إن طلب استرداد المأجور يفتقر

إلى شرط الاستعجال والخطر الداهم للمؤجر حيث أن الاستعجال هو مناط اختصاص القضاء المستعجل أي أن المشرع لم يقم فقط بإعطاء طلب استرداد المأجور صفة الاستعجال فقط، بل خالف القاعدة العامة بخصوص الاستعجال وهي أن الاستعجال حالة يستشفها القاضي من خلال ظاهر الأوراق ولا يجوز الاتفاق على افتراضها أو توافرها خلافاً للواقع وذلك أيضاً خلافاً للحالات المنصوص عليها في المادة(32) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي نجد ان ركن الاستعجال بهما ظاهر بعكس طلب استرداد المأجور الذي لا يتوفر فيه الاستعجال لو أن المشرع افترضه له.

10- نجد أنّ المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين لم تراعِ أن اختصاص قاضي الصلح بالأمور المستعجلة يكون تبعاً، وفق لما جاء في المادة(1/31) من قانون أصول المحاكمات المدنية مستبعدة بذلك الاختصاص النوعي.

11- نجد أنّ الطعن بطلب استرداد المأجور يفتقر إلى الحماية اللازمة لحقوق المستأجر وإن كان ينظر الاستئناف مرافعة؛ لأنه سيصدر دون أن يوفر للمستأجر أدنى فرصة في الدفاع عن نفسه، وذلك من خلال أن الطلب المقدم من المؤجر بالإخلاء أو رد المأجور سينظر حسب الأصل تدقيقاً بحيث يتحسس القاضي ظاهر الأوراق المقدمة من المؤجر دون أن تتاح للمستأجر فرصة الدفاع عن نفسه وحين يقدم المستأجر الطعن فستنظر محكمة الاستئناف هذا الطعن مرافعةً إلا أنّ هذا الأمر سيتم دون السماح للمستأجر بتقديم بينات وإنما يسمح له فقط إبداء أقواله ودفوعه في ضوء البّينات المقدمة مسبقاً والتي بالطبع لم تقدم منه وإنما من المؤجر.

12- نجد أنّ قرار قاضي الأمور المستعجلة برد المأجور أو إخلائه هو قرار يمس أصل الحق وهو حق المستأجر في البقاء في المأجور والانتفاع به، ولا يغير في الأمر شيئاً القول بأنّ المشرع عندما أجاز للمستأجر رفع الدعوى الموضوعية فإن من شأن ذلك أن يجعل من الحكم المستعجل المتضمن رد المأجور غير ماس بأصل الحق باعتبار أنه سيكون على ذمة هذه الدعوى الموضوعية في حين أن الواقع والظّاهر عكس ذلك تماماً .

13- نجد أنّ الحكم في طلب رد المأجور وتسليمه للمؤجر يرتب تغيير في المراكز القانونية للأطراف، حيث أن الأصل في الحكم المستعجل أنه إجراء وقتي لا يرتب تغيير في مراكز الخصومة القانونية، أي أن المؤجر عندما يسترد المأجور فلا يوجد ما يمنع المؤجر من إقامة علاقة إيجارية جديدة مع طرف آخر ويرتب له مركز قانوني جديد بالانتفاع بالمأجور مما يرتب عليه حقوق والتزامات، فماذا لو أن المستأجر السابق أقام دعوى موضوعية وصدر حكم على فرض أنّه في صالحه، فهل سيؤثر هذا الحكم على المركز القانوني للمستأجر الجديد؟

14- نجد أنه لا يوجد هناك انسجام بين طلب استرداد المأجور كطلب مستعجل وبين أسس القضاء المستعجل وذلك من حيث توافر الاستعجال وهو مفترض في إخلاء أو رد المأجور في المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين ومن حيث عدم المساس بأصل الحق والذي يتحقق توافر هذا الشرط أيضاً في طلب استرداد المأجور عند انتهاء مدة عقد الإيجار، وبالتالي نجد أن شرطي اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في طلب استرداد المأجور غير متوافرة فالاستعجال افترضه المشرع في المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين وهذا يعكس القول القائل بأن الاستعجال هو الخطر الحقيقي المحدق المطلوب حمايته بإجراء وقتي. أما عدم المساس بأصل الحق أيضاً غير متوافر وذلك بناءً على أن الإخلاء وحده يكفي للمساس بأصل الحق.

15- نجد أنّ القرار المستعجل الصادر برد المأجور أو إخلائه له حجة ملزمة للقضاء المستعجل ولأطراف الخصومة، ولكن هذا القرار لا يقيد محكمة الموضوع، ولا يسري على الغير ولا يمنع أي طرف من أطراف الدعوى برفع دعوى موضوعية لتقديم أي حقوق أخرى وفق أحكام القانون أي لا يكون لقرار الأمور المستعجلة حجية ملزمة أمام قاضي الموضوع بالنسبة للحقوق الأخرى غير الإخلاء حيث لا تسري على المالك أو المستأجر هذه الحجية.

التوصيات

توصلت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات نذكر منها:

1- أن يقوم المشرع الأردني بإلغاء نص المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين، بحيث أن تعود آلية إخلاء المأجور في كلّ حالاتها للقضاء العادي، مما يوفره من فرصة لطرفي النزاع والتي تتيح لهما أن يقدموا ما يشاؤون من ادعاءات وبينات تؤيد وجهة نظر كل طرف.

2- نوصي بأن يراع المشرع عند إلغاء نص المادة(19) من قانون المالكين والمستأجرين وإدراج نص جديد بأن تنظر دعاوي إخلاء المأجور على وجه السرعة وضمن مواعيد محددة ومؤيدة بجزاءات إجرائية مما يحقق الغاية التي ابتغاها المشرع في إخضاع الطلب للقضاء المستعجل دون مراعاة طبيعة هذا القضاء مع طبيعة طلب استرداد المأجور

3- تعديل قانون أصول المحاكمات المدنية بما يضمن أن ينظر الطلب بإخلاء المأجور كما ورد في التوصية الثانية. وذلك حتى يتحقق التوازن بين مصلحتي المؤجر والمستأجر وصولاً لتحقيق السلم الاجتماعي.

4- نتمنى على المشرع إيجاد تنظيم شامل لجميع القضايا التي تتناول المأجور والحد من مشاكله كوننا نلاحظ أنه يوجد هناك تخبط تشريعي بما يخص قانون المالكين والمستأجرين حيث أنه خضع لعدة تعديلات في فترة قصيرة وهي تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم(11) لسنة 1994 ثم القانون رقم(30) لسنة 2000 ثم القانون رقم(17) لسنة 2009 ثم القانون رقم(43) لسنة 2010 ثم القانون رقم (22) لسنة 2011 ثم القانون رقم(14) لسنة 2013 وهذا يدل على أنه يوجد تخبط تشريعي بما يخص هذا القانون ومازال هذا التخبط قائماً فنتمنى من المشرع إجراء تعديل شامل وعادل لهذين القانونين ليقيم التوازن بين مصلحة المالك والمستأجر دون ترجيح مصلحة طرف على طرف آخر.

5- نتمنى على المشرع إنشاء محكمة خاصة ضمن محاكم الدرجة الأولى من المحاكم النظامية وذلك للنظر في قضايا المأجور مما يؤدي ذلك إلى سرعة الفصل في

هذه القضايا وبسرعة أكبر وعدم إطالة أمد التقاضي كون أن قضايا المأجور تمس شريحة كبيرة من المواطنين.

6- العمل بما دعا له جلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين في افتتاحه للدورة العادية لمجلس الأمة الخامس عشر وذلك بإجراء حوار إيجابي حول قانون المالكين والمستأجرين قائلاً " من على هذا المنبر الديمقراطي أدعوكم – السلطة التشريعية والتنفيذية والقضائية بإجراء حوار إيجابي حول قانون المالكين والمستأجرين للخروج بحلول عملية تراعي تحقيق الأمن الاجتماعي والعدالة ومصالح الجميع: مالكين ومستأجرين".

7- دعم المبادرات الوطنية الهادفة للحد من مشكلة الإيجارات كمبادرة " سكن كريم لعيش كريم" ومبادرة إسكان الفقراء.

وفي الختام ... أحمد الله إلى ما وفقني به في هذه الدراسة، فإن أصبت فمن الله، وإن أخطأت فمني ومن الشيطان، وأدعو الله أن يكون هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم.

المراجع

أبو الوفا، أحمد، **المرافعات المدنية والتجارية**، دار المعارف، الإسكندرية، ط9.

الأخرس، نشأت، 2008، **شرح قانون أصول المحاكمات المدنية**، الجزء الأول، دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

الحمصي، طلال، 1996، **نظرية القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني لسنة 1988**، دار البشير، عمان.

حنا، بدوي،2004، **موسوعة قضاء الأمور المستعجلة**، الكتاب الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى.

الحواتمة، إياد، 2006، **القضاء المستعجل**، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية.

خليل، أحمد، 1994، **أصول المحاكمات المدنية**، الدار الجامعية، بيروت، لبنان.

الديناصوري، عزالدين وعكاز، حامد، **القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ**، بدون سنة ودار نشر، القاهرة.

راتب محمد وكامل، محمد، 1969، **قضاء الأمور المستعجلة**، الجزء الأول، عالم الكتب، القاهرة، الطبعة السابعة.

زيادة، طارق، 1993، **القضاء المستعجل بين النظرية والتطبيق**، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ،لبنان ،الطبعة الأولى.

سلامه، أحمد عبدالكريم، 1998، **الاستعجال في المرافعات المدنية والدولية**، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى،.

السنهوري، عبد الرزاق، 2000، **الوسيط في شرح القانون المدني6**، المجلد الأول.

الشريجه، عبدالعزيز، 2011، **مناط الاختصاص في القضاء المستعجل**، رسالة ماجستير، جامعة الشرط الأوسط.

شوشاري، صلاح الدين،2002، **الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين**، الدار العلمية الدولية، الطبعة الأولى، عمان.

شوشاري، صلاح الدين،2010، **شرح أصول المحاكمات المدنية**، دار الثقافة، عمان.

الصرايرة، منصور،2011، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، دراسة في التشريع الأردني، بحث منشور في **مجلة مؤتة** المجلد (3) العدد (2) لشهر نيسان.

عبد اللطيف، محمد، **القضاء المستعجل**، دار النشر للجامعات المصرية، دون سنة طبع.

عبدالتواب، معوض، 1984، **قضاء الأمور المستعجلة**، منشأة المعارف، الإسكندرية.

العبيدي، علي، 2002، **شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين**، المركز القومي للنشر، الطبعة الأولى، دون مكان نشر.

العبيدي، علي، 2012، **العقود المسماة البيع والإيجار**، دار الثقافة، عمان، ط6.

العنزي، سعود فهد، 2011، **القضاء المستعجل وفقاً لنظام المرافعات السعودي**، رسالة ماجستير، جامعة مؤتة.

العويدي أحمد علي وهياجنة، عبد الناصر،2011، الأحكام الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (17) لسنة 2009، بحث منشور في **مجلة الشريعة والقانون**، العدد 48، أكتوبر.

غسان، ياسين، 2007، **القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة.

غنام، ياسين، 1999، **القضاء المستعجل ومشاكله العملية في الوطن العربي**، تنوير للخدمات الطباعية، حمص، الطبعة الأولى، طرطوس.

القبعيتي، رينيه، 2012، **توسيع اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وشرط عدم التعرض لأصل الحق**، مكتبة صادر ناشرون.

القضاة، مفلح، 2004، **أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي**، دار الثقافة، عمان، ط1.

الكيلاني، محمود، 2006، **شرح قانون أصول المحاكمات المدنية**، الطبعة الثانية.

اللمساوي، فايز واللمساوي، أشرف، 2009، **القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ**، المركز القومي للإصدارات القانونية، عابدين، الطبعة الأولى.

مبارك، سعيد عبدالكريم، 1995، **الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينة**، الطبعة الأولى.

مجلة نقابة المحامين الأردنيين.

مراد، عبدالفتاح، **المشكلات العلمية للقضاء المستعجل**، بدون سنة ودار نشر.

معماري، مهيب وكركبي، مروان، 2004، **الدليل إلى قضاء الأمور المستعجلة**، منشورات الحلبي، الطبعة الأولى.

المنجي، محمد، 1985، **الحيازة**، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية.

منشورات مركز عدالة.

المومني، بشار طلال 2004، **الامتداد القانوني والرضائية لعقد الإيجار**، عالم الكتب الحديثة، الأردن، إربد.

النمر، أمينة 1967، **مناط الاختصاص والحكم في الدعاوى المستعجلة**، منشأة المعارف، الإسكندرية.

النمر، أمينة،1982، **قوانين المرافعات**، الجزء الأول، دون دار نشر.

هرجه، مصطفى، 1992، **أحكام وآراء في القضاء المستعجل**، منشأة المعارف، الإسكندرية.

هرجه، مصطفى، 2005، **الجديد في القضاء المستعجل**، دار الفكر والقانون، القاهرة.

هرجه، مصطفى، 2005، **الموسوعة القضائية الجديدة في القضاء المستعجل**، دار الفكر والقانون، المنصورة.

هلالي، عبد الله، 1994، في القضاء المستعجل، بحث منشور في **مجلة القضاء والتشريع**، السنة 26، العدد 2.

www.lowjo.net